

Znalecký posudek č. 011/2014



O ceně **Zdravotní dětské středisko čp. 1733 v k.ú. Teplice-Trnovany, obec Teplice, na pozemku ppč. 2241/17**

Objednatel posudku: Krajská zdravotní a.s. nemocnice Teplice o.z.
Duchcovská 53
415 29 Teplice
IČ: 25488627

Účel posudku: pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 20. 3. 2014 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
602410262

Posudek obsahuje 16 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 31. 3. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící panelový objekt - občanskou vybavenost dle KN. Není podsklepený. Střecha je plochá. Fasáda je bez zateplení. Jde o multifunkční objekt, který je situovaný na okraji panelového sídliště.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20. 3. 2014 za přítomnosti objednavatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5790, k.ú. Teplice Trnovany, obec Teplice
Kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Krajská zdravotní a.s.Sociální péče 3316/12a, 401 13 Ústí nad Labem, IČ 25488627

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace. Pouze byly předloženy doklady z KN a soupis investičního majetku.

7. Obsah posudku

- 1) Zdravotní středisko
- 1) Venkovní úpravy
 - a) Přípojka vody
 - b) Přípojka kanalizace DN 150 mm
 - c) Schodiště betonové
 - d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem
 - e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m², lože z betonu
 - f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m
 - g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech
- 2) Pozemky

--

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,50
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Výhodná – možnost komerčního využití	0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,550$$

1) Zdravotní středisko – § 12

Jedná se o samostatně stojící přízemní nepodsklepený objekt. Konstrukce objektu je tvořena podélným skeletovým systémem s železobetonovými sloupy 400x400 mm s osovou vzdáleností 7,20x4,50 m. Obvodový plášť je tvořen prefa žebet. panely. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Sokl je z kabřincových pásků. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné z části prosklené. Podlahy jsou s PVC a s dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je s nástřikem-poškozená. Před vstupem do objektu je krytá markýza podepřená zděnými pilíři. Topení je ÚT s dálkovým zdrojem. Objekt je napojen na veř. vodovod a kanalizaci.

Dispozice:

1. NP - ordinace, sesterna, čekárna, sklad, sklad, sklad, sklad, chodba, izolace, sklad, WC, šatna, WC, WC, vyšetřovna, zakrytá vstupní markýza

Součástí nemovitosti je vstupní část tj. bet. venkovní schody, nášlapná plocha pod markýzou. Objekt je v části pronajatý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,064

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	2,92 m	23,64×10,20	=	241,13 m ²
1. NP	2,60 m	5,84×7,20	=	42,05 m ²
Součet:	5,52 m			283,18 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	2,87 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	141,59 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1. NP	2,92 × 23,64×10,20	=	704,09 m ³
1. NP	2,60 × 5,84×7,20	=	109,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	813,41 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.Základy včetně zemních prací – betonové pásy	5,90 %	Standardní
2.Svislé konstrukce – panelová technologie	16,30 %	Podstandardní
3.Stropy – žebet. panelové	8,20 %	Standardní
4.Krov, střecha – plochá	6,40 %	Standardní
5.Krytiny střech – těžké asfaltové pásy	2,20 %	Standardní
6.Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	0,60 %	Standardní
7.Úprava vnitřních povrchů – vápenné, obklady	6,80 %	Standardní
8.Úprava vnějších povrchů – s nástřikem	3,20 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9.Vnitřní obklady keramické – běžné obklady soc. zařízení	2,80 %	Standardní
10.Schody	3,00 %	Nevyskytuje se
11.Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12.Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13.Okna – dřevěná zdvojená	6,20 %	Standardní
14.Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15.Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16.Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17.Bleskosvod – osazen	0,30 %	Standardní
18.Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19.Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20.Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21.Ohřev vody – dálkový zdroj	1,80 %	Standardní
22.Vybavení kuchyní	1,70 %	Nevyskytuje se
23.Vnitřní hygienické vybavení – WC, sprcha, umyvadlo	3,90 %	Standardní
24.Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25.Ostatní – standardní	4,30 %	Standardní
26.Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

2.Svislé konstrukce	-0,54 × 16,30 %	- 0,0880
8.Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
10.Schody	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
20.Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
22.Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
24.Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
		= 0,8297

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,8297

Ocenění:

Základní jednotková cena

(ZC): 2 740,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9930

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9666

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 1,0317

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8297

Polohový koeficient K₅: × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,0640

Základní jednotková cena upravená: = 5 111,21 Kč/m³

Základní cena upravená: 813,41 m³ × 5 111,21 Kč/m³ = 4 157 509,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebenění: $100 \times 28 / (28 + 62) = 31,111 \%$

Odpočet opotřebenění: $4\,157\,509,33 \text{ Kč} \times 31,111 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebenění:

	-	1 293 442,73 Kč
	=	<u>2 864 066,60 Kč</u>

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

	=	2 864 066,60 Kč
	×	0,534
	=	<u>1 529 411,56 Kč</u>

Zdravotní středisko – určená cena:

1 529 411,56 Kč

1) Venkovní úpravy

1.a) Přípojka vody – § 10

Je proveden odhad délky podzemního vedení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm: 18,00 m

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,302

Ocenění

Základní cena: $18,00 \text{ m} \times 340,- \text{ Kč/m}$

6 120,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3020

Cena stavby:

= **15 497,06 Kč**

Výpočet opotřebenění lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

Opotřebenění: $100 \times 28 / (28 + 22) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebenění: $15\,497,06 \text{ Kč} \times 56,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebenění:

	-	8 678,35 Kč
	=	<u>6 818,71 Kč</u>

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

	=	6 818,71 Kč
	×	0,534
	=	<u>3 641,19 Kč</u>

Přípojka vody – určená cena:

3 641,19 Kč

1.b) Přípojka kanalizace DN 150 mm – § 10

Je proveden odborný odhad délky podzemního vedení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 15,00 m

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,296

Ocenění

Základní cena: 15,00 m × 1 180,- Kč/m

17 700,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

× 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2960

Cena stavby:

= 44 703,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 62) = 31,111 \%$

Odpočet opotřebení: 44 703,12 Kč × 31,111 %

– 13 907,59 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 30 795,53 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 30 795,53 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,534

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 16 444,81 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm – určená cena:

16 444,81 Kč

1.c) Schodiště betonové – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

12.4. Schodiště betonové: 12×2,30 = 27,60 m

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 2,291

Ocenění

Základní cena: 27,60 m × 225,- Kč/m

6 210,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2910
Cena stavby:	=	15 649,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 22) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebení: 15 649,82 Kč × 56,000 %	-	8 763,90 Kč
---	---	-------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	6 885,92 Kč
---	---	--------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 885,92 Kč
--	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,534
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	3 677,08 Kč
--	---	--------------------

Schodiště betonové – určená cena: **3 677,08 Kč**

1.d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem:

$4,27 \times 2,35 + 2,35 \times 23,00 = 64,08 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,235

Ocenění

Základní cena: $64,08 \text{ m}^2 \times 400,- \text{ Kč/m}^2$	25 632,- Kč
--	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2350
Cena stavby:	=	63 016,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 12) = 70,000 \%$

Odpočet opotřebení: 63 016,27 Kč × 70,000 %	-	44 111,39 Kč
---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	18 904,88 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$		
Index polohy: $I_P = 0,550$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	18 904,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,534
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	10 095,21 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo

obal. asfaltem – určená cena: 10 095,21 Kč

1.e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m², lože z betonu – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.12. Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m², lože z betonu: $23,00 \times 2 + 4,27 \times 2 = 54,54$ m

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,235

Ocenění

Základní cena: $54,54 \text{ m} \times 265,- \text{ Kč/m}$ 14 453,10 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2350
Cena stavby:	=	35 532,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 12) = 70,000 \%$

Odpočet opotřebení: $35 532,95 \text{ Kč} \times 70,000 \%$ – 24 873,07 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **10 659,88 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$		
Index polohy: $I_P = 0,550$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	10 659,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,534
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	5 692,38 Kč

Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m², lože z

betonu – určená cena: 5 692,38 Kč

1.f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m: 3 ks

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,296

Ocenění

Základní cena: 3 ks × 7 500,- Kč/ks 22 500,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2960

Cena stavby: = 56 826,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 62) = 31,111 \%$

Odpočet opotřebení: 56 826,- Kč × 31,111 % - 17 679,14 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 39 146,86 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 39 146,86 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,534

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 20 904,42 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m – určená cena:

20 904,42 Kč

1.g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

34.8. Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech: 35,00 m²

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,291

Ocenění

Základní cena: 35,00 m² × 4 010,- Kč/m² 140 350,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : × 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2910

Cena stavby: = 353 696,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 12) = 70,000 \%$

Odpčet opotřebení: $353\,696,04 \text{ Kč} \times 70,000 \%$

– 247 587,23 Kč
= 106 108,81 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 106 108,81 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,534

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 56 662,10 Kč

Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech – určená cena:

56 662,10 Kč

2) Pozemky – § 4

Jedná se o mírně svažitou pozemkovou parcelu napojenou vyjma plynu na všechny veř. inž. sítě. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Teplice

Název okresu: Teplice

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,040,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,550$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,534$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 555,3600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2241/17	zastavěná plocha a nádvoří	278	154 390,08

--

Pozemky – určená cena:

154 390,08 Kč

C. Rekapitulace určených cen

Souhrn výměr všech pozemků 278 m²

Ceny bez odpočtu opotřebení:

1) Zdravotní středisko	2 220 109,98 Kč
1) Venkovní úpravy	
a) Přípojka vody	8 275,43 Kč
b) Přípojka kanalizace DN 150 mm	23 871,47 Kč
c) Schodiště betonové	8 357,- Kč
d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	33 650,69 Kč
e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m ² , lože z betonu	18 974,60 Kč
f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	30 345,08 Kč
g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech	188 873,69 Kč
2) Pozemky	154 390,08 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	2 686 848,02 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 686 850,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

1) Zdravotní středisko	1 529 411,56 Kč
3) Venkovní úpravy	
a) Přípojka vody	3 641,19 Kč
b) Přípojka kanalizace DN 150 mm	16 444,81 Kč
c) Schodiště betonové	3 677,08 Kč
d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	10 095,21 Kč
e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m ² , lože z betonu	5 692,38 Kč
f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	20 904,42 Kč
g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech	56 662,10 Kč
4) Pozemky	154 390,08 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	1 800 918,83 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 800 920,- Kč

Určená cena: 1 800 920,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsmsettisícdevětsetdvacet Kč

1) Ocenění výnosovou metodou

Nájemní hodnoty byly použity z databanky společnosti FINOSA a.s. a Garance v.o.s. a z vlastní databanky. Objekt je multifunkční a po malých stavebních úpravách jej lze užívat jako event. kanceláře, prodejnu se zázemím, fit centrum apod. Náklady jsou použity dle odborného odhadu a výpočtu.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Skladovací plochy:		m ²		86,50
Provozní plochy:		m ²		118,45
Výměry celkem:		m²		204,95
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Skladovací plochy				
I. NP sklady	400,00 Kč ×	86,50 m ²	Kč/rok	34 600,-
Provozní plochy				
I. NP dětská ordinace se zázemím	1 500,00 Kč ×	118,45 m ²	Kč/rok	177 675,-
Výnosy celkem	VC		Kč/rok	212 275,-
Dosahované procento pronajmutí	<i>PP</i>		%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$		Kč/rok	191 047,50
c) Roční náklady na dosažení příjmů:				
Reprodukční cena	<i>RC</i>		Kč	2 507 889,44
Časová cena	<i>C</i>		Kč	1 811 247,91
Náklady na provoz	$RC \times 0,10 \%$		Kč/rok	2 507,89
Náklady na údržbu	$RC \times 0,30 \%$		Kč/rok	7 523,67
Pojištění	$RC \times 0,15 \%$		Kč/rok	3 761,83
Výpočet amortizace:				
Úroková míra pro amortizaci	i_A			0,0300
Další předpokládaná životnost	<i>T</i>		roků	30
Amortizace kapitalizovaná na	$C \times i_A$		Kč/rok	38 071,09
	$\frac{1}{(1+i_A)^T - 1}$			

zbytkovou životnost			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 201,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	56 065,48
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	134 982,02
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V/i	Kč	1 928 310,-

D. Rekapitulace výnosových cen

Jedná se o multifunkční nemovitost. V současné době je užívána jako dětské středisko se skladovacími prostory. Je přízemní bez podsklepení. Je provedena z panelové technologie bez zateplení. Je situována na okraji panelového sídliště. Pro odhad obvyklé ceny je použita výnosová metoda. Vzhledem k tomu, že obdobné nemovitosti se obtížně obchodují, není použita porovnávací metoda. Dle odhadu by se mohla srovnatelná ceny pohybovat mezi 9 000,- až 9 500,-Kč/1 m2 UP. Rozhodující vliv bude mít výnosová cena.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů		1 646 530,- Kč
Cena pozemků		154 390,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu		1 800 920,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky		3 039 010,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky		290 370,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem		3 329 380,- Kč
Výnosová hodnota		1 928 310,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	2 628 850,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	2 161 820,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 950 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsetpadesáttisíc Kč

D. Znalecký posudek

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4. 12. 1995, čj. Spr. 5342/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 011/2014 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 30. 3. 2014

ing. Miroslav Filégr

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Mapa širších souvislostí