Znalecký posudek č. 045/2014/verifikace

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 24.10. 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, 27. 10. 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 24. 10. 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
2) 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
3) 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.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	–0,02
3	Změny v okolí	III.	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}990$

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	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,10
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	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 k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0{,}627$

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 želbet. 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 kanalizace.
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 pronajatý pouze v části.

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: 2,058

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 pasy	5,90 %	Standardní
2.	Svislé konstrukce – panelová technologie	16,30 %	Podstandardní
3.	Stropy – želbetonové	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
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

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
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 K_4:

Základní koeficient K_4:			1,0000
Úprava koeficientu K_4:			
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
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			**= 0,8297**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 740,– Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9930
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9666
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0317
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,8297
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,0580
Základní jednotková cena upravená:	=	5 096,35 Kč/m^3

Základní cena upravená: 813,41 m^3 × 5 096,35 Kč/m^3 = **4 145 422,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 62 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 62) = 31,111 %

Odpočet opotřebení: 4 145 422,05 Kč × 31,111 %	–	1 289 682,25 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**2 855 739,80 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,990
Index polohy: I_P = 0,627

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	2 855 739,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,621

Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**1 773 414,42 Kč**
Zdravotní středisko – určená cena:		**1 773 414,42 Kč**

2) Venkovní úpravy

2.a) Přípojka vody – § 18

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: 2,293

Ocenění

Základní cena: 18,00 m × 340,– Kč/m		6 120,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2930
Cena stavby:	=	**15 436,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 22 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 22) = 56,000 %

Odpočet opotřebení: 15 436,48 Kč × 56,000 %	–	8 644,43 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**6 792,05 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$
Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 792,05 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**4 217,86 Kč**
Přípojka vody – určená cena:		**4 217,86 Kč**

2.b) Přípojka kanalizace DN 150 mm – § 18

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: 2,284

Ocenění

Základní cena: 15,00 m × 1 180,– Kč/m		17 700,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2840
Cena stavby:	**=**	**44 469,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 62 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 62) = 31,111 %

Odpočet opotřebení: 44 469,48 Kč × 31,111 %	–	13 834,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**30 634,58 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,990
Index polohy: I_P = 0,627

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	30 634,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times$ pp	**=**	**19 024,07 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm – určená cena: **19 024,07 Kč**

2.c) Schodiště betonové – § 18

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: 2,269

Ocenění

Základní cena: 27,60 m × 225,– Kč/m		6 210,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2690
Cena stavby:	**=**	**15 499,54 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 22 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 22) = 56,000 %

Odpočet opotřebení: 15 499,54 Kč × 56,000 %	–	8 679,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**6 819,80 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$
Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	6 819,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**4 235,10 Kč**

Schodiště betonové – určená cena: **4 235,10 Kč**

2.d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem:
4,27×2,35+2,35×23,00 = 64,08 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: 2,221

Ocenění

Základní cena: 64,08 m^2 × 400,– Kč/m^2		25 632,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2210
Cena stavby:	=	**62 621,54 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 12 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 12) = 70,000 %

Odpočet opotřebení: 62 621,54 Kč × 70,000 %	–	43 835,08 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**18 786,46 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$
Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	18 786,46 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**11 666,39 Kč**

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem – určená cena: **11 666,39 Kč**

2.e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m2, lože z betonu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.12. Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m2, lože z betonu: 23,00×2+4,27×2 = 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: 2,221

Ocenění

Základní cena: 54,54 m × 265,– Kč/m		14 453,10 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2210
Cena stavby:	**=**	**35 310,37 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 12 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 12) = 70,000 %

Odpočet opotřebení: 35 310,37 Kč × 70,000 %	–	24 717,26 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**10 593,11 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,990
Index polohy: I_P = 0,627

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	10 593,11 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times$ pp	**=**	**6 578,32 Kč**

Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m2, lože z betonu – určená cena: **6 578,32 Kč**

2.f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m – § 18

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: 2,284

Ocenění

Základní cena: 3 ks × 7 500,– Kč/ks		22 500,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2840
Cena stavby:	**=**	**56 529,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 62 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 62) = 31,111 %

Odpočet opotřebení: 56 529,– Kč × 31,111 %	–	17 586,74 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**38 942,26 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$
Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	38 942,26 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	**=**	**24 183,14 Kč**

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m – určená cena: **24 183,14 Kč**

2.g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

34.8. Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech: 35,00 m^2
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: 2,269

Ocenění

Základní cena: 35,00 m^2 × 4 010,– Kč/m^2		140 350,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2690
Cena stavby:	**=**	**350 299,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků
Předpokládaná další životnost: 12 roků
Opotřebení: 100 × 28 / (28 + 12) = 70,000 %

Odpočet opotřebení: 350 299,57 Kč × 70,000 %	–	245 209,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**105 089,87 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}990$
Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	105 089,87 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,621
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	**=**	**65 260,81 Kč**

Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech – určená cena: **65 260,81 Kč**

3) 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 = 1 190,– Kč/m^2
Index trhu: $I_T = 0{,}990$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0{,}627$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,621**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 738,9900 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
2241/17	zastavěná plocha a nádvoří	278	205 439,22

Pozemky – určená cena: 205 439,22 Kč

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 278 m^2

Ceny bez odpočtu opotřebení:

1) Zdravotní středisko	2 574 307,09 Kč
2) Venkovní úpravy	
a) Přípojka vody	9 586,05 Kč
b) Přípojka kanalizace DN 150 mm	27 615,55 Kč
c) Schodiště betonové	9 625,21 Kč
d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	38 887,98 Kč
e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m2, lože z betonu	21 927,74 Kč
f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	35 104,51 Kč
g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech	217 536,03 Kč
3) Pozemky	205 439,22 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	**3 140 029,38 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**3 140 030,– Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

1) Zdravotní středisko	1 773 414,42 Kč
2) Venkovní úpravy	
a) Přípojka vody	4 217,86 Kč
b) Přípojka kanalizace DN 150 mm	19 024,07 Kč
c) Schodiště betonové	4 235,10 Kč
d) Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem	11 666,39 Kč
e) Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m2, lože z betonu	6 578,32 Kč
f) Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2.00 m	24 183,14 Kč
g) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na třech zdech	65 260,81 Kč
3) Pozemky	205 439,22 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	**2 114 019,33 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**2 114 020,– Kč**

Určená nákladová cena: 2 114 020,– Kč

Cena slovy: dvamilionyjednostočtrnácttisícdvacet 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:		**m^2**	**204,95**
b) **Výnosy z pronajímaných ploch:**			
Skladovací plochy			
1. NP sklady	400,00 Kč × 86,50 m^2	Kč/rok	34 600,–
Provozní plochy			
1. 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	*PP*	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	**Kč/rok**	**191 047,50**
c) **Roční náklady na dosažení příjmů:**			
Reprodukční cena	*RC*	Kč	2 507 889,44
Časová cena	*C*	Kč	1 811 247,91
Náklady na provoz	*RC* × 0,10 %	Kč/rok	2 507,89
Náklady na údržbu	*RC* × 0,30 %	Kč/rok	7 523,67
Pojištění	*RC* × 0,15 %	Kč/rok	3 761,83
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	*T*	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	38 071,09
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

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 velmi obtížně obchodují, není použita porovnávací metoda. Dle odhadu by se mohla srovnatelná ceny pohybovat okolo 9 000,- Kč/1 m2 UP. Rozhodující vliv bude mít výnosová cena.
Nemovitost bude ve svém stavebně technickém stavu (nezateplená fasáda, hůře prováděná údržba apod.), technologii a dispozicím obtížně obchodovatelná.

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. 045/2014/verifikace znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, 27. 10. 2014

ing. Miroslav Filégr

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Mapa širších souvislostí