

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 9130-694/2012

o ceně souboru nemovitostí - ideálního podílu 1/2 nemovitostí - budovy Krásné Březno č.p. 161 a pozemků parc.č. 172, 173, dále výrobního areálu, který pozůstává z budov Krásné Březno č.p. 196, Krásné Březno č.p. 197 a pozemků parc.č. 168, 169 a dále nemovitostí - budovy Krásné Březno č.p. 221 a pozemků parc.č. 171/1, 171/2, vše v k.ú. Krásné Březno, obec a okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký

Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
Exekutorský úřad Teplice
Husitská 692/3
415 01 Teplice

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
exekučního řízení (číslo jednací: 110 Ex 5927/10-
356)



Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., podle stavu ke dni 20.8.2012 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48, 415 01 Teplice
tel.: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Srbicích 4.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně souboru nemovitostí - ideálního podílu 1/2 nemovitostí - budovy Krásné Březno č.p. 161 a pozemků parc.č. 172, 173, dále výrobního areálu, který pozůstává z budov Krásné Březno č.p. 196, Krásné Březno č.p. 197 a pozemků parc.č. 168, 169 a dále nemovitostí - budovy Krásné Březno č.p. 221 a pozemků parc.č. 171/1, 171/2, vše v k.ú. Krásné Březno, obec a okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 5927/10-356 ze dne 24.7.2012) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a srovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti je pro ocenění použita převážně kombinace metody věcné, výnosové a srovnávací.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Domy Krásné Březno

Adresa nemovitosti: Svádovská, Nový Svět 161, 196, 197, 221
400 01 Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Ústí nad Labem

Katastrální území: Krásné Březno

Počet obyvatel: 95 464

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 20.8.2012 za přítomnosti pana Pavla Gajdoše a znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací 110 Ex 5927/10-356 ze dne 24.7.2012
- výpisy z KN vyhotovené dálkovým přístupem ze dne 24.7.2012 (LV č. 237, LV č. 801)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 20.8.2012
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené panem Gajdošem
- mapa města Ústí nad Labem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 237 pro k.ú. Krásné Březno je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

SJM Gajdoš Pavel a Gajdošová Ivana, Obvodová 749/26, Ústí nad Labem-Neštěmice - Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7	podíl 1/2
SJM Vaněk Rudolf a Vaňková Jaroslava, Drásov 107, 261 01 Příbram 1, Přestanov 50, 403 17 Chabařovice	podíl 1/2

B - Nemovitosti:

Pozemky:
parc.č. 172 133 m² zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 173 92 m² zahrada
Stavby:
Krásné Březno, č.p. 161, způsob využití bydlení, na parcele 172

B1 - Jiná práva.

Bez zápisu

C - Omezení vlastnického práva:

Nariadení exekuce a exekuční příkaz k prodeji podílu 1/2 nemovitosti podrobně
viz. příloha - LV č. 237

D - Jiné zápisy:

Viz. příloha LV č. 237

E - Nabývací tituly a jiné doklady zápisu:

Viz. příloha LV č. 237

Na LV je dále uvedena plomba - údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-7769/2012-510: účastníci řízení: Mgr. Svoboda Martin Exekutorský úřad Teplice, Mgr. Svoboda Martin -soudní exekutor - soudní exekutor, Gajdoš Pavel - povinný a zástavce, INTELA s.r.o. - zástavní věřitel, Gajdošová Ivana - zástavce, založení řízení 9.7.2012, ukončení řízení 30.7.2012. Dle dostupných podkladů nebyly znalcem zjištěny další skutečnosti, které ovlivňují cenu obvyklou nemovitosti, zejména uzavřené nájemní smlouvy.

Na listu vlastnictví č. 801 pro k.ú. Krásné Březno je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

SJM Gajdoš Pavel a Gajdošová Ivana, Obvodová 749/26, Ústí nad
Labem-Neštěmice - Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem 7

B - Nemovitosti:

Pozemky:		
parc.č. 168	159 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 169	162 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 171/1	155 m ²	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

parc.č. 171/2 176 m² zastavěná plocha a nádvoří
Stavby:

Krásné Březno, č.p. 196, způsob využití průmyslový objekt, na parcele 169

Krásné Březno, č.p. 197, způsob využití průmyslový objekt, na parcele 168

Krásné Březno, č.p. 221, způsob využití bydlení, na parcele 171/2

B1 - Jiná práva.
Bez zápisu

C - Omezení vlastnického práva:
Nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podrobně
viz. příloha - LV č. 801

D - Jiné zápisy:
Viz. příloha LV č. 801

E - Nabývací tituly a jiné doklady zápisu:
Viz. příloha LV č. 801

Na LV je dále uvedena plomba - údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-7769/2012-510: účastníci řízení: Mgr. Svoboda Martin Exekutorský úřad Teplice, Mgr. Svoboda Martin -soudní exekutor - soudní exekutor, Gajdoš Pavel - povinný a zástavce, INTELA s.r.o. - zástavní věřitel, Gajdošová Ivana - zástavce, založení řízení 9.7.2012, ukončení řízení 30.7.2012. Dle dostupných podkladů nebyly znalcem zjištěny další skutečnosti, které ovlivňují cenu obvyklou nemovitosti, zejména uzavřené nájemní smlouvy.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici na žádný objekt oceňovaného souboru nemovitostí, ocenění je provedeno na základě vlastních měření a zjištění znalce a na základě informací pana Gajdoše.

7. Celkový popis nemovitosti a lokality

Jedná se prakticky o soubor tří nemovitostí, zapsaných na 2 LV, které mohou být propojeny společným dvorem a které na sebe vzájemně navazují a jsou situovány na rohu ulic Svádovské a Nový Svět v městské části Ústí nad Labem Krásném Březně. Území je rovinné. Dále jsou popsány jednotlivé části:

Dům Krásné Březno č.p. 161

Jedná se o nemovitost, kterou tvoří původně rodinný dům, vnitřní v řadě, se dvěma nadzemními podlažími a částečným podsklepením a dále pozemek tímto domem zastavěný a pozemek přilehlé zahrady. Situování je v zástavbě ulice Nový Svět. Dům je ve stavu naprosté vybydlenosti, dlouhou dobu opuštěný a bez jakékoliv údržby, prakticky před demolicí, pozemek zahrady je zarostlý náletovými křovinami. V místě je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie, původní přípojky jsou vzhledem ke stavu domu zřejmě nefunkční.

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221

Část domy Krásné Březno č.p. 196, 197

Jedná se o nemovitost, kterou tvoří dva původně rodinné domy, které byly v minulosti provozně propojeny a rozšířeny přízemní přístavbou do dvora a přestavěny na průmyslový objekt - pro výrobu nábytku. Oba domy mají dvě nadzemní podlaží a částečné podsklepení. Jsou situovány jako vnitřní v řadě v zástavbě ulice Svádovské. Domy jsou napojeny na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie.

Část Dům Krásné Březno č.p. 221

Jedná se o nemovitost, kterou tvoří původně rodinný dům vnitřní v řadě, se dvěma nadzemními podlažími a částečným podsklepením a dále pozemek tímto domem zastavěný a pozemek přilehlé zahrady. Situování je v zástavbě ulice Nový Svět. Dům je ve stavu naprosté vybydlenosti, dlouhou dobu opuštěný a bez jakékoliv údržby, prakticky před demolicí, pozemek zahrady je zarostlý náletovými křovinami. V místě je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie, původní přípojky jsou vzhledem ke stavu domu zřejmě nefunkční.

Ústí nad Labem je krajským a významným průmyslovým městem na řece Labi. Jedná se o polohu v městské části Krásné Březno, ve smíšené obytné a průmyslové zástavbě. V těsném sousedství jsou dnes již vybydlené a opuštěné bytové domy v mediálně známé ulici Matiční, další rodinné nebo menší bytové domy buď vybydlené nebo obývané převážně nepřizpůsobivými obyvateli, ale i několik fungujících menších průmyslových areálů (i když důkladně zabezpečených oplocením s ostnatým drátem a střežených kamerovým systémem). Celkově se jedná o lokalitu značně problémovou a v Ústí nad Labem nejméně oblíbenou a ceny nemovitostí jsou zde značně nízké, pokud se vůbec najde kupec. V těsném sousedství ulice Nový Svět je železniční trať, velmi frekventovaná a nedostatečně odhlučňovaná. Spojení je MHD (zastávka cca 200 m) a železniční (nádraží Ústí nad Labem - sever v těsné blízkosti), vzdálenost do centra je cca 2,5 km.

B. Posudek

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 5927/10-356 ze dne 24.7.2012) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a srovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti je pro ocenění použita převážně kombinace metody věcné, výnosové a srovnávací.

1. Popis objektů a pozemků

Dům Krásné Březno č.p. 161

Dům Krásné Březno č.p. 161

Původně rodinný dům, vnitřní v řadě, se dvěma nadzemními podlažími a částečným podsklepením a dále pozemek tímto domem zastavěný a pozemek přilehlé zahrady. Situování je v zástavbě ulice Nový Svět. Dům je ve stavu naprosté vybydlenosti, dlouhou dobu opuštěný a bez jakékoliv údržby, prakticky před demolicí. Na výši obvyklé cena se podílí spíše negativně, samostatně není oceněn.

Pozemky parc.č. 172, 173

Pozemek zastavěný zbytkem domu č.p. 161 a pozemek zahrady zarostlý náletovými křovinami. V místě je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie, původní přípojky jsou vzhledem ke stavu domu zřejmě nefunkční.

Výměra pozemků:

parc.č. 172	133 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 173	92 m ²	zahrada
celkem	225 m ²	

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221

Část Dům Krásné Březno č.p. 196, 197

Jak bylo uvedeno, jedná se o vzájemně provozně propojené původně dva domy, rozšířené přístavbou a přestavěné na průmyslový objekt pro výrobu nábytku. Domy mají jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a jsou situovány jako vnitřní v řadě. Domy jsou zděné, s převážně sedlovou střechou, opatřenou krytinou z pálených tašek nebo hliníkového plechu (přízemní přístavba má plochou střechu se světlíky, s živičnou krytinou), včetně kompletních klemp. konstrukcí z pozink. plechu, s fasádou do ulice převážně zateplenou bez finální úpravy, ostatní hladkou.

Provedení jednotlivých podlaží:

Obvodové stěny jsou zděné v tl. 45 až 60 cm, stropy v 1.PP klenbové, ostatní polospalné s rovným podhledem, částečně snížené sádkokartonem nebo hliníkovým roštem s kazetami z akuminu, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou hladkou, částečný keramický obklad, podlahy v 1.NP převážně betonové a z keramické dlažby, ve 2.NP kryté PVC nebo koberci a z keramické dlažby, schody kamenné, z 1. NP do 2.NP s keramickým obkladem. Jsou osazena vzhledem k odhlučnění v 1.NP okna řešná jako trojitá - kovový rám s bezpečnostním sklem, rám s izolačním dvojsklem a rám s drátosklem, ve 2.NP jsou osazena dvojité dřevěná okna, dveře převážně hladké, částečně posuvné, v 1.NP osazena zateplená kovová nebo sekční vrata pro zásobování materiálem a expedici hotových výrobků. Je proveden rozvod světelné a motorové elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace a dále slaboproudé rozvody (zabezpečovací signalizace), odsávání v prostoru dílny v 1.NP, osazeny hydranty. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn, ohřev teplé vody v bojleru. Je osazeno běžné vybavení sociálních zařízení.

Výčet místností:

1.PP:

Chodba a schodiště, jeden sklep pod každou částí budovy.

1.NP:

Chodba a schodiště, výroba a sklady, šatna a sociální zařízení.

2.NP:

Chodba a schodiště, kanceláře, zasedací místnost, kuchyňka, sociální zařízení.

Charakter stavby:

Jedná se podle posledního způsobu užívání i podle zápisu na LV o průmyslový objekt.

Stáří a opotřebení:

Stáří domu je dle znalosti výstavby v místě cca 100 roků. Podle sdělení pana Gajdoše byly obě části (původně dva domy) rekonstruovány včetně provozního propojení, přístavby a úprav dispozice (odstranění jednoho schodiště, otevření dílny v 1.NP směrem do přístavby) v roce 1995. V následujících letech zde provoz fungoval, dokud nedošlo k několika násilným vniknutím do objektu nepřizpůsobivými obyvateli (odcizena převážná část radiátorů, převážně vytrhány rozvody elektro a slaboproudu a částečné poničení dalšího vnitřního vybavení), následně došlo vzhledem k nefunkčnosti topení k zamrznutí a prasknutí bojleru a promáčení a zplsnivění části stropů a zdiva. V současné době je objekt ve stavu spíše před nutnou další částečnou rekonstrukcí.

Část Dům Krásné Březno č.p. 201

Původně rodinný dům, vnitřní v řadě, se dvěma nadzemními podlažími a částečným podsklepením a dále pozemek tímto domem zastavěný a pozemek přilehlé zahrady. Situování je v zástavbě ulice Nový Svět. Dům je ve stavu naprosté vybydlenosti, dlouhou dobu opuštěný a bez jakékoliv údržby, prakticky před demolicí. Na výši obvyklé cena se podílí spíše negativně, samostatně není oceněn.

Pozemky parc.č. 168, 169, 171/1, 171/2

Pozemky kompletně zastavěné domy č.p. 196 a 197 a přízemní přístavbou (parc.č. 168, 169) a pozemek zastavěný zbytkem domu č.p. 201 a pozemek zahrady zarostlý náletovými křovinami. U domů č.p. 196, 197 je provedeno napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie. U pozemků parc.č. 171/1, 171/2 je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod el. energie, původní přípojky jsou vzhledem ke stavu domu zřejmě nefunkční.

Pozemky jsou rovinné.

Výměra pozemků:

parc.č. 168	159 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 169	162 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 171/1	155 m ²	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
parc.č. 171/2	176 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
celkem	652 m ²	

2. Obvyklá cena

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

b) metoda výnosová (příjmová)

c) metoda srovnávací (tržní)

d) zdůvodnění obvyklé ceny

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb s využitím oceňovacího předpisu (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. - nákladová cena bez koeficientu prodejnosti Kp), u pozemků použita jednotková cena stanovená na základě zkušenosti znalce.

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Vzhledem ke stavu oceňovaných nemovitostí je ocenění provedeno následovně:

Dům Krásné Březno č.p. 161 – vzhledem ke stavu objektu před demolicí je stanovena pouze cena stavebního pozemku

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221 - pro ocenění použita kombinace metod věcné, výnosové a porovnávací s tím, že vzhledem ke stavu objektu č.p. 221 před demolicí je u této části rovněž oceněn pouze pozemek pod domem.

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Dům Krásné Březno č.p. 161

Pozemky:

225 m² á 500,- Kč/m² = 112 500,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty:

Pozemky	=	112 500,- Kč
Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem		112 500,- Kč
<u>Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí</u>		<u>112 500,- Kč</u>

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221

Stavby:

Dům Krásné Březno č.p. 196, 197 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	125111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	8,50*5,20+8,40*5,20	=	87,88 m ²
1.NP:	11,50*14,00+11,40*14,00	=	320,60 m ²
2.NP:	11,50*10,05+4,80*1,20+11,40*10,05+4,80*1,20	=	241,67 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	87,88 m ²	3,00 m	263,64 m ³
1.NP:	320,60 m ²	3,50 m	1 122,10 m ³
2.NP:	241,67 m ²	3,35 m	809,59 m ³
Součet	650,15 m ²		2 195,33 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 195,33 / 650,15 = 3,38 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 650,15 / 3 = 216,72 m²

Obestavěný prostor:

Spodní stavba:	8,50*5,20*2,75+8,40*5,20*3,00	=	252,59 m ³
Vrchní stavba:	(11,50*10,05+4,80*1,20+11,40*10,05+4,80*1,20)*3,50+(320,60-241,67)*3,10	=	1 090,51 m ³
Zastřešení:	(11,50*10,05+4,80*1,20+11,40*10,05+4,80*1,20)*(0,90+3,30/2)	=	616,25 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 959,35 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
----------------------	---------------------	----------------	----------	------------	---------------------

1. Základy včetně zemních prací:	P	8,30	100,00	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100,00	1,00	21,40
3. Stropy:	S	11,30	100,00	1,00	11,30
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,20	40,00	1,54	1,97
	S	3,20	60,00	1,00	1,92
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
10. Schody:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
12. Vrata:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60
	N	5,20	50,00	1,54	4,00
14. Povrchy podlah:	S	2,90	50,00	1,00	1,45
	P	2,90	50,00	0,46	0,67
15. Vytápění:	S	3,80	50,00	1,00	1,90
	C	3,80	50,00	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	6,40	50,00	1,00	3,20
	C	6,40	50,00	0,00	0,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	70,00	1,00	3,64
	C	5,20	30,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					89,17
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8917

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	8,30	100,0	0,46	3,82	4,28	100	150	66,67	2,8535
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100,0	1,00	21,40	24,00	100	150	66,67	16,0008
3. Stropy:	S	11,30	100,0	1,00	11,30	12,67	100	135	74,07	9,3847
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,0	1,00	6,20	6,95	100	130	76,92	5,3459
5. Krytiny střech:	S	2,20	50,0	1,00	1,10	1,23	100	110	90,91	1,1182
	S	2,20	50,0	1,00	1,10	1,23	30	40	75,00	0,9225
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,67	30	40	75,00	0,5025
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	6,50	50	60	83,33	5,4165
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,20	40,0	1,54	1,97	2,21	17	30	56,67	1,2524
	S	3,20	60,0	1,00	1,92	2,15	100	105	95,24	2,0477
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	100,0	1,00	0,80	0,90	17	30	56,67	0,5100
10. Schody:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,48	100	150	66,67	2,3201
11. Dveře:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,59	17	30	56,67	2,0345
12. Vrata:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,34	17	30	56,67	0,1927
13. Okna:	S	5,20	50,0	1,00	2,60	2,92	17	30	56,67	1,6548
	N	5,20	50,0	1,54	4,00	4,49	17	30	56,67	2,5445
14. Povrchy podlah:	S	2,90	50,0	1,00	1,45	1,63	17	20	85,00	1,3855

	P	2,90	50,0	0,46	0,67	0,75	17	30	56,67	0,4250
15. Vytápění:	S	3,80	50,0	1,00	1,90	2,13	17	20	85,00	1,8105
	C	3,80	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
16. Elektroinstalace:	S	6,40	50,0	1,00	3,20	3,59	17	17	100,00	3,5900
	C	6,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,34	30	40	75,00	0,2550
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	2,47	17	30	56,67	1,3997
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	100,0	1,00	2,00	2,24	17	40	42,50	0,9520
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,0	1,00	1,70	1,91	17	17	100,00	1,9100
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,25	17	30	56,67	1,8418
24. Výtahy:	C	1,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	S	5,20	70,0	1,00	3,64	4,08	17	30	56,67	2,3121
	C	5,20	30,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					89,17Opotřebení:				69,9829	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 786,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9505
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9213
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8917
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1230

Základní cena upravená = 4 770,47 Kč/m³

Plná cena: 1 959,35 m³ * 4 770,47 Kč/m³ = 9 347 020,39 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 69,9829 %

Úprava ceny za opotřebení - 6 541 315,93 Kč

Dům Krásné Březno č.p. 196, 197 - zjištěná cena = **2 805 704,46 Kč**

Pozemky:

652 m² á 500,- Kč/m² = 326 000,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty:

Stavby = 2 805 700,- Kč

Pozemky = 326 000,- Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 3 131 700,- Kč

Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí 3 131 700,- Kč

b) metoda výnosová (příjmová)

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221

Jedná se o budovu pro výrobu, 1.PP nevyužito, v 1.NP vytápěné výrobní a skladové prostory, ve 2.NP administrativní prostory. Z hlediska výnosového hodnocení nemovitosti uvažuji u obdobných prostor s nájemným vzhledem k oblibě lokality cca 600,- Kč/m², rok (cca 20 tis. Kč/měs. za nemovitost jako celek).

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
výroba a sklady vytápěné v 1.NP	256,00	600,-	153 600,-
kanceláře ve 2.NP	194,00	600,-	116 400,-
Výnosy celkem			270 000,-

Vzhledem k situování uvažuji s výpadkem nájemného 15%.

Souhrnné náklady (daň z nemovitosti, pojistné, opravy a údržba, obnova investice) jsou uvažovány v obvyklé výši cca 40% z upravených výnosů.

Jedná se o provoz v problematické lokalitě (zejména nepřízniví obyvatelé v okolí, časté vykrádání). Míru kapitalizace uvažuji na horní hranici obecně doporučeného rozpětí (7.00 až 11.00 %) ve výši 11.00%.

Upravené výnosy celkem: 270 000,- Kč x 0,85 = 229 500,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

229 500,- Kč x 40%: = 91 800,- Kč

Náklady celkem: 91 800,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 229 500,- Kč – 91 800,- Kč = 137 700,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 11,00 %

Výnosová hodnota: (137 700,- / 0,1100) = 1 251 820,- Kč

Výnosová hodnota = 1 251 820,- Kč

c) metoda srovnávací (tržní)

Dům Krásné Březno č.p. 161

U nemovitosti Dům Krásné Březno č.p. 161 uvažuji srovnávací hodnotu ve výši věcné hodnoty pozemku, zjištěné na základě zkušenosti znalce)

Pozemky:

Srovnávací hodnoty 225 m² á 500,- Kč/m²

= 112 500,- Kč

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221

K dispozici údaje z inzerce v Krásném Březně a srovnatelných lokalitách dalších čtvrtí města Ústí nad Labem:

Prodej výroba 3300 m², Ústí nad Labem, Krásné Březno

Areál s několika budovami a pozemkem o celkové výměře 3300 m². V areálu je několik budov - dům s novou střechou a krovy, novými podlahami a stav. povolením na rekonstrukci, 2podlažní administrativní budova s kanceláři, sociál. zázemím, šatnou a kotelnou s ÚT na plyn, 1podlažní prodejna s rampou a skladem s lokál. topením na plyn, 1podlažní dílny, 8 garáží, podsklepený 2podlažní sklad s rampou a el. kočkou (únosnost v patře 500 kg/m²). Areál je v současnosti pronajat smlouvami na dobu neurčitou. K dispozici všechny IS, teplá voda z boilerů. Objekty jsou v dobrém stavu.

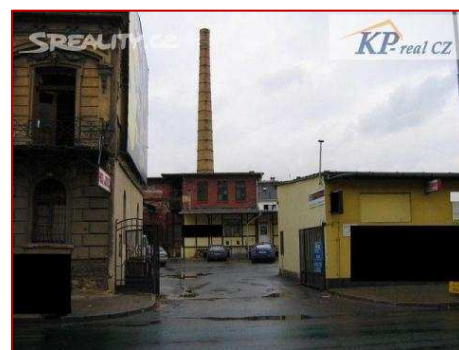
Inzerce na sreality.cz, ID zakázky P04714 (KP - real CZ, s.r.o., Dlouhá 198/34, 41201 Litoměřice), aktualizace 21.8.2012, uvedena užitná plocha 3300 m², pozemek 3300 m², inzerovaná cena 7,9 mil. Kč.

Jednotková cena: 2 400,- Kč/m²

Porovnání:

Větší nemovitost v obdobném stavu ve stejné čtvrti, ale její lepší části, s větším pozemkem, obdobné využití. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, vybavení a situování ploch, stav, velikost, pozemek): $0,85 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,25 \times 0,90 = 1,03$.

Redukovaná jednotková cena: 2 500,- Kč/m²



Prodej sklad 1502 m², Ústí nad Labem-centrum

Prodej skladové haly v ulici U Kolejí v Ústí nad Labem-město. Jedná se o objekt skladové haly o výměře 432 m². Nádvoří a manipulační plocha je o další výměře 1 572 m². Sklad má svoji nákladovou rampu. Na pozemek je samostatný vjezd vhodný i pro kamiónovou dopravu. Je zde přípojka elektro, voda, kanalizace a EZS ústředna s napojením na PCO. Sklad je ihned k dispozici.

Doporučujeme prohlídku.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 266732 (M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 11000 Praha), aktualizace 4.9.2012, uvedena užitná plocha 1502 m² (ale spíše pouze hala 400 m² a cca 10% pozemku 1572 m²), pozemek 1572 m², inzerovaná cena 1,995 mil. Kč.

Jednotková cena: 3 600,- Kč/m².

Porovnání:

Obdobně velká nemovitost v obdobném stavu v lepší lokalitě města, větší pozemek, obdobné využití – sklady. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, vybavení a situování ploch, stav, velikost, pozemek):



$0,85 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,76$.

Redukovaná jednotková cena: 2 700,- Kč/m²

Prodej sklad 2 900 m², Tovární, Ústí nad Labem-město

Prodej skladovacího areálu v krajském městě Ústí nad Labem v obchodně průmyslové části. Má přístupnost jak pro silniční, tak i železniční dopravní prostředky.

Ze západní strany je sklad dosažitelný z dálnice D8 Praha-Drážďany cca 2 km, z východní strany je centrum města Ústí nad Labem cca 300 m. Objekt je umístěn vně areálu SPOLCHEMIE, při jeho jižním oplocení. Sklad je situován mezi veřejnou komunikací



ulice Tovární a vlečkovou kolej s nakládací rampou. Stavebně se jedná o jeden objekt, avšak vnitřní dispozice rozděluje stavbu na dva samostatné úseky s jiným vnitřním stavebním uspořádáním.

Objekt byl vystaven v roce 1897 jako skladový objekt. Objekt je se stavebními úpravami takto

využíván do současnosti. Stavební úpravy spočívaly především ve vybudování a následné rekolaudaci východní části budovy na sklad hořlavých kapalin II – IV. třídy. Částečné vytápění.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 198 (Realitní a obchodní kancelář Milan Fiala, Kollárova 1514/2, 41501 Teplice), aktualizace 23.8.2012, uvedena užitná plocha 2900 m², pozemek 1724 m², inzerovaná cena 8 mil. Kč.

Jednotková cena: 2 800,- Kč/m².

Porovnání:

Podstatně větší nemovitost v obdobném až horším stavu, ve srovnatelné až lepší lokalitě, obdobné využití - sklady. Koef. porovnání (odráží, kolikrát je oceňovaná nemovitost podle názoru znalce lepší nebo horší než srovnávaná nemovitost a zohledňuje: inzerce, lokalita, vybavení a situování ploch, stav, velikost, pozemek):

$0,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,25 \times 0,90 = 1,00$.

Redukovaná jednotková cena: 2 800,- Kč/m²

Vyhodnocení srovnávací hodnoty:

Rozpětí redukovaných cen: 2 500,- až 2 800,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **2 700,- Kč/m²**

Komentář:

Pro porovnání tří nemovitostí – ve všech případech inzerce – v Ústí nad Labem, v průmyslových částech města. Redukovanou jednotkovou cenu uvažuji ve výši cca 2 700,- Kč/m² (uprostřed rozpětí vzhledem k obtížnému porovnávání obdobných nemovitostí). Pro výměru podlahové plochy cca 450 m² srovnávací hodnotu uvažuji ve výši cca **1,215 mil. Kč, s navýšením o možné samostatné využití pozemků parc.č. 171/1, 171/2 – cca 165 tis. Kč.**

Srovnávací hodnota

= 1 380 000,- Kč

d) Zdůvodnění obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu oceňovaných nemovitostí byly stanoveny jednotlivé hodnoty pro ocenění následovně:

Dům Krásné Březno č.p. 161 – vzhledem ke stavu objektu před demolicí je stanovena pouze cena stavebního pozemku (srovnávací hodnota resp. věcná hodnota)

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221 - pro ocenění použita kombinace metod věcné, výnosové a porovnávací s tím, že vzhledem ke stavu objektu č.p. 221 před demolicí je rovněž oceněn pouze pozemek pod domem.

V regionu jsou prodejní ceny u všech typů nemovitostí převážně pod věcnou hodnotou, u obdobných areálů pak prodejní ceny dosahují cca 20% až 50% věcné hodnoty a věcná hodnota nemá pro odhad obvyklé ceny velký význam. U provozních nemovitostí se obvyklá cena pohybuje mezi výnosovou a srovnávací hodnotou. V tomto případě jsou obě hodnoty poměrně blízko a obvyklou cenu uvažuji s větší váhou na výnosovou hodnotu (týká se nemovitosti Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221). U nemovitosti Dům Krásné Březno č.p. 161 uvažuji obvyklou cenu ve výši porovnávací hodnoty se zaokrouhlením spíše směrem dolů).

Obvyklé ceny jsou stanoveny bez vlivu nařízené exekuce a exekučního příkazu k prodeji zapsaných na LV.

Na základě uvedených skutečností odhaduji cenu obvyklou ve výši:

Dům Krásné Březno č.p. 161 (dům Krásné Březno č.p. 161 a pozemky parc.č. 172, 173)

Výsledná obvyklá cena podílu 1/2 nemovitostí 50 000,- Kč

slovy: padesáttisíc Kč

Domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221 (domy Krásné Březno č.p. 196, 197, 221 a pozemky parc.č. 168, 169/ 171/1, 171/2)

Výsledná obvyklá cena nemovitostí 1 200 000,- Kč

slovy: jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Srbicích, 4.9.2012

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48, 415 01 Teplice

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9130-694/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 219 12.

V Srbicích, 4.9.2012

Ing. Zdeněk Garlík