ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 0344_2016

NEMOVITÁ VĚC:	**Objekt, občanská vybavenost_Výrobna**
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Most, obec Bělušice, k.ú. Bělušice u Mostu
Adresa nemovité věci:	Bělušice 12, 434 01 Bělušice
Vlastníci stavby:	SJM Tatíčková Radka a Tatíček Jaroslav, vlastnictví: výhradní Tatíčková Radka, Bělušice 64, 434 01 Bělušice Tatíček JaroslavTrnková 77, Voděrádky, Říčany
Vlastníci pozemku:	SJM Tatíčková Radka a Tatíček Jaroslav, vlastnictví: výhradní Tatíčková Radka, Bělušice 64, 434 01 Bělušice Tatíček JaroslavTrnková 77, Voděrádky, Říčany

OBJEDNAVATEL:	**LARYNEX s.r.o., Paní Petra Menšíková**
Adresa objednavatele:	

ZHOTOVITEL :	**Marie Ježková**		
Adresa zhotovitele:	**Žabokliky 37, 438 01 Nové Sedlo, IČ: 46912614**		
	IČ: **IČ: 46912614**	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ: **(ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**800 000 Kč**

Datum místního šetření: **20.05.2016** **Stav ke dni :** **20.05.2016**
Za přítomnosti: prohlídka nebyla umožněna.
Počet stran: 17 stran **Počet příloh: 13** **Počet vyhotovení: 2**

V Mostě, dne 23.05.2016

Marie Ježková
Žabokliky 37
438 01 Nové Sedlo,
IČ: 46912614

NÁLEZ

Znalecký úkol

OCENĚNÍ je provedeno pro účely dražby (ocenění stávajícího stavu), tzn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. ke dni 20.05.2016

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb. Podle tohoto předpisu se pro účely tohoto zákona cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, ostatních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.
Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Pokud se týká metody ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, tzn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovitosti neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou. Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m3 obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovitosti je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitosti, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny – viz např. koeficienty prodejnosti bytů).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze **porovnávací metoda,** další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro daný případ adekvátní.

V daném případě, tzn. při ocenění samostatného objektu pro obč. vyb. Výrobna, není v mé databázi k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenách z již realizovaných prodejů v dané lokalitě a v posledním období, ovšem je k dispozici značné množství nabídek realitních kanceláří. Je proto možné stanovit jeho cenu velmi přesně a pouze na základě těchto cenových informací (tzn. metodou porovnání tržních cen, která je metodou nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější), bez nutnosti výpočtu kapitalizace fiktivního nájmu či stanovení reprodukční ceny. Při stanovení ceny dané nemovitosti jsou posuzovány všechny relevantní skutečnosti, tzn. především známé a dostupné údaje o realizovaných prodejích nemovitostí v dané lokalitě a okolí, a

to v poslední době (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze) a vlastnosti dané lokality – pracovní možnosti, dostupnost veřejné dopravy, stáří, provedení a vybavení nemovitosti, domu a bytu.

Aplikace metod:
Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).
Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.
Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Současně s oceněním nemovitosti byla **posuzována otázka práv a závad,** která jsou s oceňovanou nemovitostí spojena. Podle části C listu vlastnictví - detail viz LV č. 161.

Osobní prohlídka nemovitosti nebyla umožněna.

DŮVĚRNÉ

Místopis

Bělušice jsou obec 10 km jihovýchodně od města Mostu v Ústeckém kraji v nadmořské výšce 333 m na úpatí hory Bělouš. Katastrální výměra činí 1082 ha. V obci se nachází tvrz, která byla vyhlášena kulturní památkou.
Rozloha: 10,8 km^(2)
Obec Bělušice s osadami Odolice a Bedřichův Světec se nachází v chráněné krajinné oblasti Českého středohoří. Geologický podklad vytváří mladovulkanické vyvřeliny, jejichž výlevy povrchní i podpovrchové byly odkryty erozní a denudační činnostní vody, větru, teploty vzduchu i činností člověka.

Počet obyvatel - 217
V obci je veřejný vodovod, v Bělušicích kanalizace
Autobusové a vlakové spojení
Knihovna
Ordinace praktického lékaře pro dospělé

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☒ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
473/2	Neznámý vlastník, spravuje Obec Bělušice.

Celkový popis

provozovna, prodejna potravin Jednota. Objekt byl komplexně opraven, tzn. Objekt dle interní informace prošel v r. 2006 - 2007 rekonstrukcí elektroinstalace, vodoinstalace, kanalizace, kompletní oprava komínu, okapů, bleskovodu. Výměna původních oken za plastová, nové výlohy nové soc. zařízení, rekonstrukce místností, nově omítnuto. Nákladová rampa zastřešena.
Zpevněná komunikace k nemovitosti. Dobrá dopravní dostupnost.
V současné době není objekt zhruba 2 roky využíván. Je zakonzervován. Není pronajímán.

Silné stránky

Zpevněná komunikace k nemovitosti. Dobrá dopravní dostupnost. Objekt dle interní informace prošel v r. 2006 -2007 rekonstrukcí elektroinstalace, vodoinstalace, kanalizace, kompletní oprava komínu, okapů, bleskovodu. Výměna původních oken za plastová, nové výlohy nové soc. zařízení, rekonstrukce místností, nově omítnuto. Nákladová rampa zastřešena.

Slabé stránky

Objekt není zhruba 2 roky obýván, podnikatelská činnost pozastavena. Celkově není objekt v současné době využíván.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Zástavní právo
☒ Exekuce

Ostatní rizika:

☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Objekt_občanská vybavenost, Výrobna

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Objekt_občanská vybavenost, Výrobna

2. Ocenění pozemků

2.1

3. Výnosové ocenění

3.1

4. Porovnávací ocenění

4.1 Porovnávané nemovitosti

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Omezení vlastnického práva, zapsáno na LV část C.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,900}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

DŮVĚRNÉ

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,676}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,608}$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bělušice u Mostu:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **172,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Objekt_občanská vybavenost, Výrobna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	((15*19,60)+(17,48*2,07)+(11*1,8))	=	349,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1. NP	349,98 m^2	4,00 m	1 399,92
Součet	**349,98 m^2**		**1 399,92**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 399,92 / 349,98	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	349,98 / 1	= 349,98 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(((15*19,60)+(17,48*2,07)+(11*1,8)))*(4,00)	=	1 399,93 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1. NP	NP	1 399,93 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**1 399,93 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]

DŮVĚRNÉ

1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	P	100
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové	P	100
3. Stropy	betonové	P	100
4. Krov, střecha	plochá	P	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	P	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	P	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	P	25
14. Povrchy podlah	ozdobná dlažba	P	25
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	25
14. Povrchy podlah	koberce	P	25
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	P	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	P	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	vybavení pro výrobnu	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	chybí	P	100
25. Ostatní	mříže	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	P	8,10	100	0,46	3,73
4. Krov, střecha	P	6,20	100	0,46	2,85
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	P	3,30	25	0,46	0,38
14. Povrchy podlah	P	3,30	25	0,46	0,38
14. Povrchy podlah	P	3,30	25	0,46	0,38

14. Povrchy podlah	P	3,30	25	0,46	0,38
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	P	0,30	100	0,46	0,14
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	P	1,30	100	0,46	0,60
25. Ostatní	P	4,40	100	0,46	2,02
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					45,82
Koeficient vybavení K_4:					**0,4582**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4582
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 676,24**
Plná cena: 1 399,93 m^3 * 1 676,24 Kč/m^3	=	**2 346 618,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 100 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)	*	0,540
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 267 174,08 Kč**
Koeficient pp	*	0,608
Cena stavby CS	=	**770 441,84 Kč**

Objekt_občanská vybavenost, Výrobna - zjištěná cena	=	**770 441,84 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,900

Index polohy pozemku I_P = 0,676

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,900 * 1,000 * 0,676 = **0,608**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	172,-	0,608		104,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	101	348,00	104,58	36 393,84
Stavební pozemek - celkem			348,00	m^2	**36 393,84**

Pozemky - zjištěná cena **=** **36 393,84 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Objekt_občanská vybavenost, Výrobna

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	349,98 m^2	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1. NP	(349,98)*(4,00)	=	1 399,92 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP		1 399,92 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 399,92 m^3

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	cementový potěr
14. Povrchy podlah	ozdobná keramická dlažba
14. Povrchy podlah	koberce
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	lokální
16. Elektroinstalace	světelná třífázová

17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	vybavení pro výrobnu
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	digestoře a odvětrávání
26. Instalační pref. jádra	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	350
Užitná plocha (UP)	[m^2]	320
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 399,92
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	3 247
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 247
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 545 540
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	46,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 454 592**

2. Ocenění pozemků

2.1

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,900

Index polohy pozemku I_P = 0,676

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,676 = **0,608**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	172,-	0,608		104,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	101	348,00	104,58	36 393,84
Stavební pozemek - celkem			348,00	m^2	**36 393,84**

- zjištěná cena = **36 393,84 Kč**

3. Výnosové ocenění

3.1

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	**plocha - účel**	**podlaží**	**podlah. plocha** [m^2]	**nájem** [Kč/m^2/rok]	**nájem** [Kč/měsíc]	**nájem** [Kč/rok]	**míra kapit.** [%]
Celkový výnos za rok:						**0**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 545 540
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^{2*}rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0

DŮVĚRNÉ

Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**0**

4. Porovnávací ocenění

4.1 Porovnávané nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	320,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 399,92 m^3
Zastavěná plocha:	349,98 m^2

Srovnatelné nemovité věci

Název: obchodní prostory, plocha 300 m2

Nabízíme Vám příležitost vlastnit nemovitost vedenou jako stavba pro výrobu a skladování bez čísla popisného v obci Libouchec. Zastavěná plocha je 160 m2 a pozemek za budovou bude mít po rozdělení geometrickým plánem velikost 70 m2. Přístup bude možný zadním vchodem přímo z budovy. Nemovitost má dvě nadzemní podlaží, v 1.NP byly v minulosti prodejní prostory se zázemím. Nástavba v podobě 2.NP byla realizována v roce 2010, jsou zde čtyři prostorné místnosti, sociální zázemí se sprchami a toaletami. Vzhledem k umístění vedle frekventované silnice Ústí – Děčín se nabízí využití jako obchodní prostor, dílna apod.

Lokalita Libouchec

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85
Zdroj:	www.reality.cz

Celkový koef. K_C	**Upravená j. cena Kč/m^2**
0,85	3 426

Užitná plocha	**Výměra pozemku.**	**Celková cena**	**Jednotková cena**
320,00 m^2	230 m^2	1 290 000 Kč	4 031 Kč/m^2

Název: Hala

Dvoupodlažní hala původně dřevozpracujícího podniku vhodná jako dílna či sklad, přízemí 694 m2, patro 481 m2, velký pozemek 3 614 m2. Areál oplocen, na okraji města, možnost přikoupení obytného domu a dalších pozemků.

Lokalita Krupka
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.reality.cz

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,90	1 069

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 175,00 m²	3 614 m²	1 396 000 Kč	1 188 Kč/m²

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 1 338 m2

Nabízíme k prodeji provozní objekt v obci České Zlatníky u Mostu. Jedná se o novostavbu, kdy kolaudace proběhne tento rok. Zavedený autoservis, pneuservis a lakovna o zastavěné ploše 330 m2 se nachází na rovinatém pozemku o výměře 433 m2 a na pozemku o výměře 905 m2, který je v pronájmu od pozemkového fondu za 100,-Kč ročně. Možnost ponechání celého vybavení včetně kanceláře. Pozemek je oplocený a vjezd na pozemek je z hlavní obecní silnice. Vytápění objektu na tuhá paliva, napojení na obecní řád a kanalizaci. Příjezd do obce ze silnice Most - Teplice.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
1,00	2 615

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 338,00 m²	1 338 m²	3 499 000 Kč	2 615 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	1 069 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 370 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 426 Kč/m²
Stanovená jednotková porovnávací cena	**2 700 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	320,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**864 000 Kč**

DŮVĚRNÉ

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Objekt_občanská vybavenost, Výrobna	770 442,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	36 394,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Objekt_občanská vybavenost, Výrobna	2 454 592,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1		36 394,00 Kč

3. Výnosové ocenění

3.1		0,00 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1	Porovnávané nemovitosti	864 000,00 Kč

Porovnávací hodnota	864 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 490 985 Kč
Hodnota pozemku	36 394 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	806 836 Kč

Obvyklá cena
800 000 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.4.6

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Cena je stanovena na částku 800 000,- Kč na základě provedené analýzy, s použitím obvyklých metod ocenění pro návrh obvyklé ceny.

V Mostě 23.05.2016

Marie Ježková
Žabokliky 37
438 01 Nové Sedlo
IČ: 46912614

Znalecká doložka:	**Znalecký posudek jsem vypracovala a podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.5.1991 pod č.j. Spr. 2340/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady – spec. nemovitosti.**

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0344_2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0314_0344_2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 161 ze dne 12.04.2016	9
Snímek katastrální mapy ze dne 12.04.2016.	1
Detailní snímek katastrální mapy ze dne 12.04.2016.	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti 12.04.2016	1

DŮVĚRNÉ