

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ (TRŽNÍ HODNOTĚ) číslo 2019-28

NEMOVITÁ VĚC: Soubor pozemků při čp. 100 (bývalá Tschinkelova vila)
dle LV č. 2143 pro k.ú. Dubí u Teplic, město Dubí

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí u Teplic
Adresa nemovité věci: Ruská 100, 417 01 Dubí

Vlastnické údaje:

OBJEDNAVATEL: Ústecký kraj, IČO: 70892156

Adresa objednavatele: Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

ZHOTOVITEL : Ing. Petr Křivka

Adresa zhotovitele:

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti - podklad pro
cenové jednání s vlastníkem nemovitosti (ocenění stávajícího stavu)



TRŽNÍ HODNOTA
(viz závěrečný komentář)

6 100 000 Kč

Stav ke dni : 31.7.2019

Datum místního šetření: 31.7.2019

Za přítomnosti: bez přítomnosti zástupce objednatele posudku

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Lounech, dne 9.8.2019

Ing. Petr Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitosti (nemovitých věcí) níže uvedeným způsobem:

- odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti k datu místního šetření

Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2, odst. 1, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklá cena

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat objektivně provést, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu tzv. jiným způsobem - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní), toto ocenění je v elaborátu uplatněno.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena” vs. „hodnota”

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Česká legislativa nezná pojem „tržní hodnota” - tento je však definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. **Pro účely ocenění daného typu se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná v podstatě o synonyma**, i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena” a „hodnota” a z dalšího textu definic obou pojmů). Nicméně tato skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi pomíjena a předpokládá se „věcná shodnost” obou pojmů.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.” Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativního). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění založené na tržních principech (dle uznávaných mezinárodních oceňovacích standardů)

V současné době se pro odhad tržní hodnoty nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná, též „časová” cena)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Odhad věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění.

- V daném případě je tato metoda v ocenění uplatněna v přiměřeném rozsahu (vzhledem k havarijnímu stavu staveb je jejich zůstatková hodnota, resp. časová cena značně diskutabilní).

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

- Tato metoda není v ocenění uplatněna - jedná se o nemovitosti v nepronajímatelném technickém stavu.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejí nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění použita přiměřeně ve vazbě ke specifickému charakteru nemovitostí, na místním trhu ojedinělého a velmi obtížně porovnatelného - viz závěr ocenění.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

V případech, kdy dle ZOM nelze obvyklou cenu nemovitého majetku určit porovnáním, lze uplatnit tzv. jiný způsob ocenění dle §2, odst. 3) a odst. 5) zákona, který upřesňuje příslušný cenový předpis - vyhláška platná k danému datu.

- Vzhledem k omezení tržních principů porovnávacího charakteru pro danou nemovitost specifického charakteru, ve vazbě na nedostatek srovnatelných dat (nejsou k dispozici porovnatelné vzorky obdobných nemovitostí v místě obchodovaných), je tento způsob ocenění rovněž uplatněn.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecních, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

Přehled podkladů

- objednávka znaleckého posudku č. 19/OB050066
- LV č. 2143 pro k.ú. Dubí u Teplic
- informace z KN zjištěná dálkovým přístupem z ISKN
- kopie katastrální mapy (mapa ISKN získaná dálkovým přístupem)
- informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- archivní - listinná a stavebně-technická dokumentace - nedoloženo
- nabyvací titul - nedoloženo
- aktuální realitní inzerce
- mezinárodní oceňovací standardy - IVS, EVS

Vlastnické a evidenční údaje

Viz příložený výpis z KN.

Místopis

Město Dubí je samostatným městem, nachází se severně v těsné blízkosti statutárního města Teplice.

Město má včetně přidružených částí cca 7.900 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura a občanská vybavenost odpovídající významu města (Městský úřad, dvě základní školy, střední školy vč. gymnázia, mateř. školky, sportovní areál vč. sportovní haly, městská knihovna, kulturní dům apod.), jedná se též o lázeňské město. Úplná rozvinutá občanská vybavenost se nachází ve městě Teplice.

Dopravní spojení - územím města probíhají dvě hlavní dopravní tepny a to mezinárodní silnice č.8 - E55 a silnice č.13 spojující Karlovy Vary-Liberec. Tyto silnice vytvářejí základní dopravní kříž probíhající napříč masivem Krušných hor a pod jeho úpatím. Na území města jsou pak doplňovány systémem okresních silnic a místních komunikací.

Dopravní spojení veř. dopravou je autobusové, funkční je integrovaná příměstská doprava MHD s městem Teplice.

Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitosti

Poloha nemovitosti je severně od kruhového objezdu na silnici č. 8 a západně od této silnice, v ul. Ruská (silnice směřující ke státní hranici, m se SRN) - viz situace obsažená v příloze ocenění. Umístění je na vyvýšeném pozemku, částečně svažité a zvlněné konfigurace, přístup je zřízen z uvedené veřejné komunikace. Celý areál je prakticky volně přístupný, neoplocený.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☒ ostatní ☐ nákupní zóna		
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☐ / ☐ elektro ☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ autobus
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba	
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:		Česká republika - Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, 14000 Praha 4	
24/1 - silnice			

Celkový popis

Předmětem ocenění je rozsáhlý areál bývalé tzv. Tschinkelovy vily - budova čp.100 - která je součástí pozemku pč. 865, tvořícím rozsáhlý funkční celek spolu s dalšími navazujícími pozemky dle LV č. 2143 pro k.ú. Dubí u Teplic, ve městě Dubí.

Dle dostupných podkladů byla vila zřízena kolem roku 1865 - v té době pravděpodobně sloužila jako reprezentativní sídlo továrníka Antona Tschinkela, který byl výrobcem porcelánu a zakladatelem klimatických lázní ve městě. O dalším využití vily do roku 1923 nejsou dostupné informace, během 2. svět. války zde byla škola, po válce byla v budově provozována dětská ozdravovna - škola v přírodě. Pro léčebné účely byla vyhrazena krom hlavní vily ještě jedna stavba, vedená jako „karanténa“. Jednalo se o menší jednopatrovou budovu obdélníkového půdorysu, vybavenou několika místnostmi, propojenými dlouhou chodbou. Dnes je tato stavba, stejně jako hlavní budova, v havarijním stavu.

Počátkem šedesátých let byla v budově zřízena dětská psychiatrická léčebna, užívaná cca do roku 1985. V devadesátých letech byl areál léčebny shledán jako nedostačující a příliš nákladný na provoz, od té doby je prakticky nevyužitá, aktuálně v havarijním stavu.

Účel využití

Dle evidence v KN se jedná o stavbu občanské vybavenosti - poslední využití viz výše jako léčebna, tj. pro zdravotnické účely.

Současné využití - havarijní technický stav nedovoluje jakékoliv funkční využití.

Popis staveb a příslušenství

Budova čp. 100 na pč. 865 - vila

Podsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími, zděný cihelně a smíšené zdivo) masivního provedení, stropy jsou zděné klenbové a nad 1. NP železobetonové. Střešní konstrukce již chybí, rovněž tak další prvky krátkodobé životnosti a technického vybavení - stavba je v havarijním stavu a nelze ji užívat - podrobný popis v části „věcná hodnota“..

Dispozice budovy:

Budova obsahuje vstupní schodiště, halu a navazující hlavní točité vřetenové schodiště do nadzemních podlaží. Další prostory jsou účelově obtížně specifikovatelné - původní využití pokoje a příslušenství zdravotnického zařízení. Nad částí budovy byla pravděpodobně zastřešená terasa v úrovni 3. NP, aktuálně je zde pouze torzo ocelové konstrukce tohoto zastřešení Podzemní podlaží je částečně zapuštěné v terénu a zahrnuje chodbu a místnosti původně technického příslušenství, sklady apod..

Technický stav

Celkový technický stav nemovitosti je havarijní, s poruchami konstrukcí dlouhodobé životnosti, s předpokladem velmi obtížné zásadní rekonstrukce, s alternativou odstranění stavby - viz část „věcná hodnota stavby“:

Budova čp. 308 na pč. 875 - „karanténa“

Zděný dvoupodlažní objekt obdélníkového tvaru, pouze z části zachována sedlová valbová střecha, další prvky vybavení vč. technického vybavení chybí. Nosné konstrukce jsou vážně narušeny, stropy nad 2. NP převážně chybí, dochovaná část střechy je na konci životnosti - stavbu nelze užívat.

Dispozice budovy

Budova obsahuje původní dispozici, obtížně specifikovatelného charakteru - halu, chodbu, místnosti bývalé tzv. „karantény - zázemí bývalé léčebny“ vč. příslušenství, ve 2. NP dispozice nedochována.

Technický stav

Havarijní, s předpokladem nutnosti odstranění stavby.

Příslušenství

Příslušenství nemovitosti tvoří převážně venkovní úpravy - torzo vjezdové brány, zpevněné živičné a betonové plochy komunikací v areálu, kamenné opěrné zdi - vše v neudržovaném stavu, s minimálním vlivem na celkovou tržní hodnotu celku (kromě zpevněných ploch cest - k přístupu lze využít dvoustupňových vozidel).

Inženýrské sítě - napojovací body nedohledány, lze předpokládat možnost napojení na městské inženýrské sítě.

Na pozemcích funkčního celku se nacházejí vzrostlé okrasné dřeviny - převážně porosty lesního typu na nelesním pozemku, tyto jsou rovněž součástí ocenění.

Silné stránky

- velmi dobrá poloha v širším centru města, přírodní prostředí
- přístup po zpevněné komunikaci napojené na hlavní silnici procházející městem
- možnost napojení na městskou tech. infrastrukturu
- možnosti využití dle platné ÚPD - pozemky zahrnuté v lokalitě určené k občanské vybavenosti

Slabé stránky

- značný rozsah pozemků - neudržovaný stav zeleně a příslušenství
- zatěžující existence stavbami v havarijním technickém stavu
- dílčí svažitost pozemků - omezující rozsah zastavitelných ploch - 4 -

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Rizika spojená s právním stavem - stavby v havarijním stavu neschopné účelového využití, s potencionálním rizikem nutnosti odstranění staveb - v podstatě hodnota reprezentována hodnotou pozemků funkčního celku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Havarijní technický stav staveb.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova čp. 100
2. Budova čp. 308
3. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Zpevněné plochy
 - 3.3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Areál při čp. 100 (bývalá Tschinkelova vila) v Duchcově - dle LV č. 2143 pro k.ú. Dubí u Teplic
Adresa předmětu ocenění: Ruská 100
 417 01 Dubí
LV: 2143
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Katastrální území: Dubí u Teplic
Počet obyvatel: 7 914

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 075,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{947,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Cenový předpis v daném případě tržní situaci dostatečně nereflektuje - v řešeném případě se jedná o obtížně zastavitelné pozemky rozsáhlého funkčního celku, jejich jednotková cena bude výrazně nižší než u pozemků stavebně připravených, běžné rozlohy.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,761}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vliv z titulu polohy nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,583}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_p = \mathbf{0,444}$, v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_p = \mathbf{0,373}$

1. Budova čp. 100

Budova je oceněna jako nedokončená stavba, resp. stavba s chybějícími stavebními díly a dalším technickým vybavením, se zohledněním příslušného opotřebení.

- Cenový předpis neumožňuje ocenit stavbu jako stavbu k demolici - odstranění - dle § 26 vyhl., protože není vydáno příslušné úřední rozhodnutí, není vydán demoliční výměr.

Konstrukce a vybavení

Předpokládá se standardní provedení a vybavení stavby v daném segmentu trhu občanské vybavenosti. K datu ocenění je zachována v podstatě částečná hrubá stavba, bez střešní konstrukce, chybějí stropy na 3. NP, v části dalších podlaží jsou stropy částečně poškozené, stržené, schodiště je lokálně poškozené, bez zábradlí, staticky narušené, jiné vybavení stavby není.

Opotřebení

Celkový stav budovy je dlouhodobě neudržovaný - havarijní, poškozený, stavbu nelze užívat. Dochované nosné konstrukce jsou sice masivní - zděné a betonové - avšak vykazují poruchy vlhkostí, vnitřní zdivo je poškozené, betonové stropy mají obnaženou výztuž, bývalí nosnost konstrukcí je jistě narušena, ovšem odborné stanovisko k jejich záchraně či sanaci musí podat autorizovaný statik. Technické opotřebení je objektivně vyšší než 85%, stavba je v mimořádně špatném stavu, výpočet opotřebení je proveden analytickou metodou v intencích cenového předpisu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12 (jiná stavba § 23):

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

A. budovy pro zdravotnictví

zděná

1264

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	505,00 m ²	3,25 m	1 641,25
1. NP	505,00 m ²	4,15 m	2 095,75
2. NP	505,00 m ²	3,75 m	1 893,75
3. NP	399,00 m ²	3,75 m	1 496,25
Součet	1 914,00 m²		7 127,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$\text{PVP} = \frac{7\,127,00}{1\,914,00} = 3,72 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$\text{PZP} = \frac{1\,914,00}{4} = 478,50 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	505 * 3,25	=	1 641,25 m ³
Vrchní stavba	505 * 7,90 + 399 * 3,75	=	5 485,75 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	NP	1 641,25 m ³
Vrchní stavba	NP	5 485,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 127,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100	0,46	2,71
2. Svislé konstrukce	S	16,30	80	1,00	13,04
2. Svislé konstrukce	C	16,30	20	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,20	60	1,00	4,92
3. Stropy	C	8,20	40	0,00	0,00
4. Krov, střecha	C	6,40	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	C	2,20	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	70	1,00	4,76
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,80	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	80	1,00	2,40
10. Schody	C	3,00	20	0,00	0,00
11. Dveře	C	4,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	6,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					27,83
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2783

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100,00	0,46	2,71	9,74	154	180	85,56	8,3335
2. Svislé konstrukce	S	16,30	80,00	1,00	13,04	46,86	154	180	85,56	40,0934
3. Stropy	S	8,20	60,00	1,00	4,92	17,68	154	160	96,25	17,0170
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	70,00	1,00	4,76	17,10	154	154	100,00	17,1000
10. Schody	S	3,00	80,00	1,00	2,40	8,62	154	160	96,25	8,2968
Opotřebení:										90,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená

[Kč/m³]

= 2 740,-

* 0,9390

* 0,9338

* 0,8645

* 0,2783

* 1,0500

* 2,1280

= 1 291,54

Plná cena: 7 127,00 m³ * 1 291,54 Kč/m³

= 9 204 805,58 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 90,8 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,092

= 846 842,11 Kč

* 0,373

= 315 872,11 Kč

Budova čp. 100 - zjištěná cena

= 315 872,11 Kč

2. Budova čp. 308

Ocenění provádím obdobně jako u výše uvedené stavby - stavba prakticky na konci životnosti, lze předpokládat její budoucí odstranění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12 (jiná stavba § 23):

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

A. budovy pro zdravotnictví

zděná

1264

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	158,00 m ²	3,35 m	529,30
2. NP	148,00 m ²	3,10 m	458,80
Součet	306,00 m²		988,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

988,10 / 306,00

= 3,23 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

306,00 / 2

= 153,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	158 * 3,35 + 148 * 3,10	=	988,10 m ³
Střecha	148 * 1,40/2 * 0,8	=	82,88 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	988,10 m ³
Střecha	Z	82,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 070,98 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100	0,46	2,71
2. Svislé konstrukce	S	16,30	80	1,00	13,04
2. Svislé konstrukce	C	16,30	20	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,20	50	1,00	4,10
3. Stropy	C	8,20	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,40	30	1,00	1,92
4. Krov, střecha	C	6,40	70	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,20	30	1,00	0,66
5. Krytiny střech	C	2,20	70	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	70	1,00	4,76
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,80	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	70	1,00	2,10
10. Schody	C	3,00	30	0,00	0,00
11. Dveře	C	4,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	6,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					29,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2929

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100,00	0,46	2,71	9,25	154	180	85,56	7,9143
2. Svislé konstrukce	S	16,30	80,00	1,00	13,04	44,52	154	180	85,56	38,0913
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	14,00	154	160	96,25	13,4750
4. Krov, střecha	S	6,40	30,00	1,00	1,92	6,56	154	154	100,00	6,5600
5. Krytiny střech	S	2,20	30,00	1,00	0,66	2,25	154	154	100,00	2,2500
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	70,00	1,00	4,76	16,25	154	154	100,00	16,2500
10. Schody	S	3,00	70,00	1,00	2,10	7,17	154	160	96,25	6,9011
Opotřebení:										91,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená

[Kč/m³]

= 2 740,-

* 0,9390

* 0,9631

* 0,9502

* 0,2929

* 1,0500

* 2,1280

= 1 540,93

Plná cena: 1 070,98 m³ * 1 540,93 Kč/m³

= 1 650 305,21 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 91,4 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,086

= 141 926,25 Kč

* 0,373

= 52 938,49 Kč

Budova čp. 308 - zjištěná cena

= 52 938,49 Kč

3. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic

3.1. pozemky

Ocenění pozemků v rámci platného cenového předpisu (uvedené vyhlášky) je dle § 4, odst.1) - stavební pozemky a pozemky funkčního celku a dle § 9, odst. 4a) - pozemky ZPF zahrnuté v ÚPD k možnému zastavění v segmentu občanské vybavenosti.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty - tyto jsou oceněny samostatně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,640

Index polohy pozemku I_P = 0,583

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Nadměrná velikost souboru pozemků.	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - Trvalé porosty značného rozsahu a statného vzrůstu částečně omezují využití pozemků ostatních ploch, kromě pozemků druhu zast. ploch.	I	-0,12

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 0,850 * 0,583 = 0,317

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	947,-	0,317		300,20
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	947,-	0,317	0,300	90,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	865	553	300,20	166 010,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	866	3 807	300,20	1 142 861,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	867	2 270	300,20	681 454,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	868	3 302	300,20	991 260,40
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	869	3 421	90,06	308 095,26
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	870	69	90,06	6 214,14
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	874/1	13 344	90,06	1 201 760,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	875	158	300,20	47 431,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	876	25	300,20	7 505,-
§ 4 odst. 1	zahrada	877	591	300,20	177 418,20
§ 4 odst. 1	zahrada	878	685	300,20	205 637,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	879	355	300,20	106 571,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	880	2 979	300,20	894 295,80
Stavební pozemky celkem			31 559		5 936 515,04

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	947,-	0,240 1,000	227,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	24/14	18	227,28	4 091,04
Ostatní stavební pozemek - celkem			18		4 091,04

3.2. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2 180,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	400,-
*	1,0500
*	2,3010
=	966,42

Plná cena: 2 180,00 m² * 966,42 Kč/m²

= **2 106 795,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 50 = 78,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 78,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,220
=	463 495,03 Kč
*	0,373
=	172 883,65 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena

= **172 883,65 Kč**

3.3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44.

smrk ztepilý (smrk ztepilý)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 30 754 m ² * 53,68 Kč/m ²	= 1 650 874,72
součinitel srovnávací bonity	* 1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 0,70
smrk ztepilý celkem	= 173 341,84 Kč

duby ostatní (duby ostatní)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 30 754 m ² * 39,92 Kč/m ²	= 1 227 699,68
součinitel srovnávací bonity	* 1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 25,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 0,70
duby ostatní celkem	= 402 838,96 Kč

bříza bradavičnatá (bříza bradavičnatá)	
stáří S = 80 roků	
relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 30 754 m ² * 39,92 Kč/m ²	= 1 227 699,68
součinitel srovnávací bonity	* 0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	* 10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	* 2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	* 0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	* 0,70
bříza bradavičnatá celkem	= 32 227,11 Kč

kaštanovník jedlý (kaštanovník jedlý)			
stáří S = 80 roků			
relativní výšková bonita: 1		srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 30 754 m ² * 39,92 Kč/m ²		=	1 227 699,68
součinitel srovnávací bonity		*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :		*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}		*	0,70
kaštanovník jedlý celkem		=	154 690,16 Kč

javorý ostatní (javorý ostatní)			
stáří S = 80 roků			
relativní výšková bonita: 1		srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 30 754 m ² * 39,92 Kč/m ²		=	1 227 699,68
součinitel srovnávací bonity		*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :		*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}		*	0,70
javorý ostatní celkem		=	541 415,56 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 304 513,63 Kč
-----------------------------------	---	-----------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 1 304 513,63 Kč

Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic - rekapitulace

3.1. Pozemky: 5 940 606,08 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

3.2. Zpevněné plochy 172 883,65 Kč

3.3. Trvalé porosty 1 304 513,63 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 477 397,28 Kč

Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic - zjištěná cena celkem

= 7 418 003,36 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic

Porovnávací metoda

Analýza trhu

Podstata hodnoty

Podstatou hodnoty oceňovaného nemovitého majetku je vlastní budova s obytnými a provozními prostory. Budova je součástí většího pozemku s navazující zahradou, je dobře dopravně přístupná, v poloze prakticky v centru obce Údlice. Je provedeno napojení na úplnou obecní technickou infrastrukturu. Technický stav je udržovaný a umožňuje užívání k uvedenému účelu.

Segment trhu

Z hlediska zařazení do segmentu trhu se jedná o objekt specifický, spíše polyfunkčního využití, ovšem aktuálně užívaný pouze částečně. Jedná se o objekt občanské vybavenosti, s možným využitím k bydlení, krátkodobého ubytování (penzion, ubytovna, sociální bydlení), s možností sociálního bydlení případně včetně poskytování pečovatelských služeb, v přízemí možnost vaření-stravování, komerčního pronájmu k výuce, školení, pořádání menších společenských akcí.

Porovnávací metoda

Pro návrh tržní hodnoty nemovitosti je jednou z dílčích pomocných metod ocenění metoda porovnávací. Jedná se o jeden ze tří základních oceňovacích přístupů dle tržního oceňovacího modelu (reakce na aktuální cenové relace v době ocenění), se zohledněním odlišností v hodnocených kriteriích (provedení a vybavení, technický stav - opotřebení, poloha, příslušenství, velikost pozemku, odlišné obchodní podmínky transakce).

V řešeném případě bylo porovnání provedeno pro současný stav, jednotkou porovnání byla zvolena užitná plocha (započitatelná plocha dle metodiky „ČBA“), byla provedena kombinace kvalitativní a kvantitativní analýzy kumulativní formou pomocí korekčních koeficientů (indexová metoda). Porovnávací hodnota je odhadnuta s přihlédnutím k vybraným vzorkům (srovnatelné konkurenční nemovitosti dle databáze znalce a aktuální realitní inzerce), databáze porovnatelných nemovitostí je v místě omezená, jedná se užší, méně transparentní segment trhu, z tohoto důvodu zařazeny do konkurenčních vzorků ubytovací kapacity typu penzionů a nemovitostí obdobných (s převahou bydlení).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vzorek 1			
Lokalita:	Pozemky Cínovec I			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 5 792 m ² Dubí - Cínovec, okres Teplice 1 990 000 Kč (344 Kč za m ²) Nabídka prodeje pozemku - stavební parcely - na Cínovci. Výborná dostupnost do Teplic, Krupky a německého Altenbergu. Pozemek je rovinatý, jedná se o klidné místo bez rušivých vlivů, dostupné inženýrské sítě - elektřina na hranici pozemku, voda a kanalizace v cestě vedle pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena			0,88	
velikost pozemku - podstatně menší			0,70	
poloha pozemku - horší, malá obec			1,12	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - horší			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - celková kvalita			1,05	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 990 000	5 792	343,58	0,76	261,12

Název:	Vzorek 2			
Lokalita:	Pozemky Cínovec II			
Popis:	Prodej stavebního pozemku - cena 14 040 000 Kč (360 Kč za m ²) Nabídka prodeje pozemků většího rozsahu - soubor pozemků v horské hraniční lokalitě v obci Cínovec. Na hranici pozemků jsou potřebné inženýrské sítě - V, E a příjezdy po zpevněných asfaltových komunikacích. Dle územního plánu je prostor určený k bydlení a rekreaci s výhledem do okolní hornaté krajiny. V těsné blízkosti pozemků se nachází golfové hřiště a možnosti využití turistických a lyžařských tratí k rekreaci. V případě zájmu o koupi jednotlivých parcel (pro individuální výstavbu) je možné toto realizovat dělením parcel na základě geometrického plánu dle požadavků kupujícího - minimální požadovaná prodejní cena 360,- Kč / m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena			0,80	
velikost pozemku - větší			1,03	
poloha pozemku - horší - okrajová poloha v ČR, u menší obce			1,12	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší, možnost členění na dílčí parcely - bydlení			0,95	
intenzita využití poz. - lepší - předpokládaná vyšší intenzita zástavby			0,95	
vybavenost pozemku - horší			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek jako celek			0,97	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 040 000	39 000	360,00	0,85	306,00

Název:	Vzorek 3			
Lokalita:	Pozemky Dubí - Běhánky			
Popis:	Prodej stavebního pozemku - cena 14 040 000 Kč (360 Kč za m ²) Nabídka prodeje pozemků většího rozsahu - soubor pozemků v horské hraniční lokalitě v obci Cínovec. Na hranici pozemků jsou potřebné inženýrské sítě - V, E a příjezdy po zpevněných asfaltových komunikacích. Dle územního plánu je prostor určený k bydlení a rekreaci s výhledem do okolní hornaté krajiny. V těsné blízkosti pozemků se nachází golfové hřiště a možnosti využití turistických a lyžařských tratí k rekreaci. V případě zájmu o koupi jednotlivých parcel (pro individuální výstavbu) je možné toto realizovat dělením parcel na základě geometrického plánu dle požadavků kupujícího - minimální požadovaná prodejní cena 360,- Kč / m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena			0,80	
velikost pozemku - menší			0,90	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší, možnost členění na dílčí parcely (bydlení), rovinatý pozemek			0,90	
intenzita využití poz. - lepší - předpokládaná vyšší intenzita zástavby			0,90	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek jako celek			0,92	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 850 000	15 000	590,00	0,54	318,60

Zjištěná průměrná jednotková cena**295,24 Kč/m²****Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

- K porovnání byly použity tři částečně vhodné vzorky, převzaté z aktuální realitní inzerce. Porovnání bylo provedeno formou adjustace zjištěných odlišností v uvedených kritériích porovnání (indexy odlišnosti) mezi oceňovanými pozemky a vybranými vzorky (indexová metoda).
- Dle zjištěných indicií lze předpokládat JTC (jednotkovou tržní cenu) pozemků v rozpětí pásma po cenové adjustaci vzorků, tj. v rozpětí 250 - 300,- Kč/m². Tato cena dle mého názoru odpovídá současné tržní realitě v řešeném případě, kdy značná část pozemků je velmi obtížně zastavitelná - svažité, porostlá dřevinami poměrně statného vzrůstu a hustoty porostu, částečně náletovým podrostem. Jedná se v podstatě z hlediska pohledu běžného trhu o stavební pozemky nepřipravené, s nutností obnovy (rekonstrukce) přívodu inženýrských sítí a jejich dalšího vedení v rámci areálu, část tvoří pozemky pod ochranou zem. půdního fondu, které jsou obtížně zastavitelné bez dalších úprav a legislativních souvislostí.
- Uvedená jednotková cena 280,- Kč/m² je předpokládána pro pozemek funkčního celku navazující na pozemky dnes zastavěných ploch, včetně přístupových a navazujících pozemků ostatních ploch. Pozemky druhu trvalý travní porost jsou již značně nadměrného rozsahu ve vazbě na možnosti využití území (občanská vybavenost) a jsou pod ochranou ZPF - tyto jsou oceněny sníženou diskontní sazbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		18	300,00		5 400
zastavěná plocha a nádvoří		553	300,00		165 900
ostatní plocha		3 807	300,00		1 142 100
ostatní plocha		2 270	300,00		681 000
ostatní plocha		3 302	300,00		990 600
trvalý travní porost		3 421	100,00		342 100
ostatní plocha		69	100,00		6 900
trvalý travní porost		13 344	100,00		1 334 400
zastavěná plocha a nádvoří		158	300,00		47 400
zastavěná plocha a nádvoří		25	300,00		7 500
zahrada		591	300,00		177 300
zahrada		685	300,00		205 500
ostatní plocha		355	300,00		106 500
ostatní plocha		2 979	300,00		893 700
Celková výměra pozemků		31 577	Hodnota pozemků celkem		6 106 300

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova čp. 100	315 872,10 Kč
2. Budova čp. 308	52 938,50 Kč
3. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic	7 418 003,40 Kč
3.1. Oceňované pozemky	5 940 606,08 Kč
3.2. Zpevněné plochy	172 883,60 Kč
3.3. Trvalé porosty	1 304 513,60 Kč
	7 418 003,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 7 786 814,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 786 810,- Kč

slovy: Sedmmilionůsedmsetosmdesátšesttisícsmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 786 810 Kč

slovy: Sedmmilionůsedmsetosmdesátšesttisícsmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV č. 2143 - Dubí u Teplic 6 106 300,- Kč

Hodnota pozemku

6 106 300 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

- Při odhadu tržní hodnoty jsem přihlédl k hodnotě porovnávací, tj. k obecnému porovnání dle mezinárodních oceňovacích standardů. Rovněž je v ocenění stanovena tzv. zjištěná cena (administrativní) - viz další komentář.

● Věcná hodnota

Tato hodnota nebyla odhadnuta - v současné době je dle mého názoru hodnota staveb nulová (z pohledu trhu až záporná, vzhledem k nákladům na odstranění staveb), jejich technický stav je havarijní a dle mého názoru z ekonomického pohledu neopravitelný, náklady na rozsáhlou sanaci a obnovu (záchranu) staveb budou vyšší než náklady na zřízení staveb nových. Takové hodnocení je předběžné a příslušné rozhodnutí bude podléhat dalším podrobnějším rozborům a stavebně-technickým průzkumům, uvažuji však z pohledu běžného trhu.

Případné náklady na odstranění staveb však neodečítám, nesnižuji porovnávací hodnotu pozemků, jako protihodnotu vidím hodnotu částečně zachovaného příslušenství (zpevněných cest) a hodnotu porostů. Tento pohled je částečně zjednodušující, v rámci ocenění však dostačující z hlediska běžného trhu, tržní ocenění nemá podrobnější nástroje k porovnání takto specifického majetku a v řešeném případě vyjadřuje odborný pohled zpracovatele.

● Výnosová hodnota

Tato hodnota není odhadnuta - v řešeném případě nelze metodu použít, nemovitosti jsou v nepronajimatelném stavu.

● Porovnávací hodnota (obecná metodika)

Tato hodnota vychází z aktuálních údajů trhu, na základě jeho průzkumu a vyhodnocení. I přes jistou míru subjektivity považuji tuto hodnotu v daném případě za nejvíce se blížící možné prodejní ceně, resp. tržní hodnotě. Vypovídací schopnost této metody však snižuje skutečnost, že pro porovnání byly použity pouze vzorky z aktuální nabídky trhu, nikoliv porovnatelné pozemky či nemovitosti již obchodované - informace o takových obchodních případech nebyly zjištěny. To je též důvodem, že z pohledu ZOM se jedná o majetek neporovnatelný, kdy nelze provést porovnání v intencích tohoto zákona, tj. dle platné české legislativy. Z tohoto důvodu bylo provedeno ocenění dle platného cenového předpisu.

Pozn.: v r. 2017 byla nemovitost na trhu nabízena za cenu 6.1 mil. Kč, avšak bez konkrétní odezvy trhu, k prodeji nedošlo.

● Cena zjištěná

Tato cena je stanovena pro úplnou informaci objednateli ocenění - její výše totiž nemusí být (a v daném případě není) v souladu s tržní hodnotou, ani s obvyklou cenou, pokud tuto lze určit porovnáním v intencích ZOM. Protože se jedná o majetek velmi specifický,

rozsáhlý, se zdevastovanými torzy původních staveb, nelze obvyklou cenu porovnáním v intencích ZOM určit a provádí se náhradní způsob ocenění (jiný způsob) dle § 2, odst. 3) a odst. 5) ZOM. Tuto cenu lze následně použít např. pro daňové účely (daň z nabytí nemovitosti).

Pozn.: jednotková cena pozemků zjištěná dle vyhlášky a cena porovnáním jsou prakticky vyrovnané, na rozdíl od cenového předpisu však z pohledu trhu nezohledňují zůstatkovou cenu příslušenství, ve vazbě na související zvýšené náklady spojené s jejich předpokládaným odstraněním - viz komentář výše.

TRŽNÍ HODNOTA

6 100 000 Kč

slovy: Šestmilionůjednostotísic Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

Závěr

Předmětem ocenění je rozsáhlý areál bývalé tzv. Tschinkelovy vily - budova čp.100 - která je součástí pozemku pč. 865, tvořícím rozsáhlý funkční celek spolu s dalšími navazujícími pozemky dle LV č. 2143 pro k.ú. Dubí u Teplic, ve městě Dubí.

Na základě uvedeného hodnocení se při ocenění přikláním k porovnávací hodnotě odhadnuté dle obecné metodiky (oceňovací standardy), která dle mého názoru aktuálně představuje reálnou, na trhu dosažitelnou, cenovou úroveň.

- **Tržní hodnota odhadnuta ve výši - 6.100 tis. Kč**
- **Odhad rozpětí tržní hodnoty je - 6.000 - 6.500 tis. Kč**
- **Cena zjištěná stanovena ve výši - 7.787 tis. Kč (zaokr.)**
- **Cena obvyklá nebyla určena**

Ocenění je zpracováno k datu uvedeném na titulní straně elaborátu. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, považované pro daný účel ocenění za synonymum pojmu tržní hodnoty majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.: v řešeném případě je oceňovaná nemovitost součástí poměrně úzkého segmentu trhu v místě, který není zcela transparentní, rovněž nemovitost jako celek je značně specifická, postavená mimo běžné obchodování na trhu - lze předpokládat možnou vyšší cenovou odchylku od navržené tržní hodnoty v rámci zamýšlené obchodní transakce. Finální (dohodnutá) cena by dle mého názoru neměla být vyšší, než cena zjištěná.

V Lounech 8.8.2019

Ing. Petr Křivka



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2019-28 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 19-28.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	3

LV - výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2019 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 633381 Dubí u Teplic

List vlastnictví: 2143

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
24/14	18	ostatní plocha	silnice	
865	553	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dubí, č.p. 100, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 865				
866	3807	ostatní plocha	zeleň	
867	2270	ostatní plocha	zeleň	
868	3302	ostatní plocha	zeleň	
869	3421	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
870	69	ostatní plocha	jiná plocha	
874/1	13344	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
875	158	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dubí, č.p. 308, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 875				
876	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV				
877	591	zahrada		zemědělský půdní fond
878	685	zahrada		zemědělský půdní fond
879	355	ostatní plocha	jiná plocha	
880	2979	ostatní plocha	zeleň	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

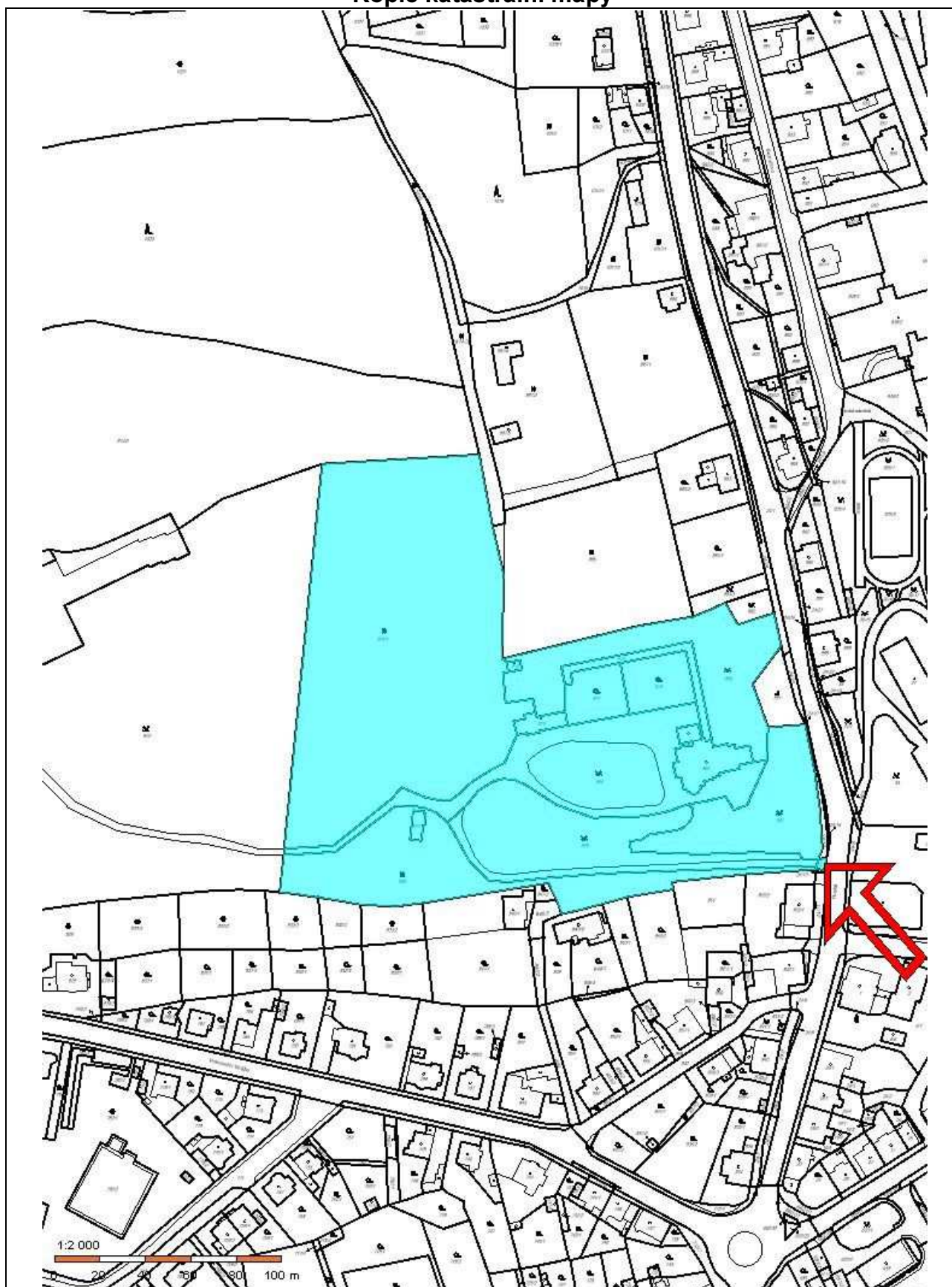
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

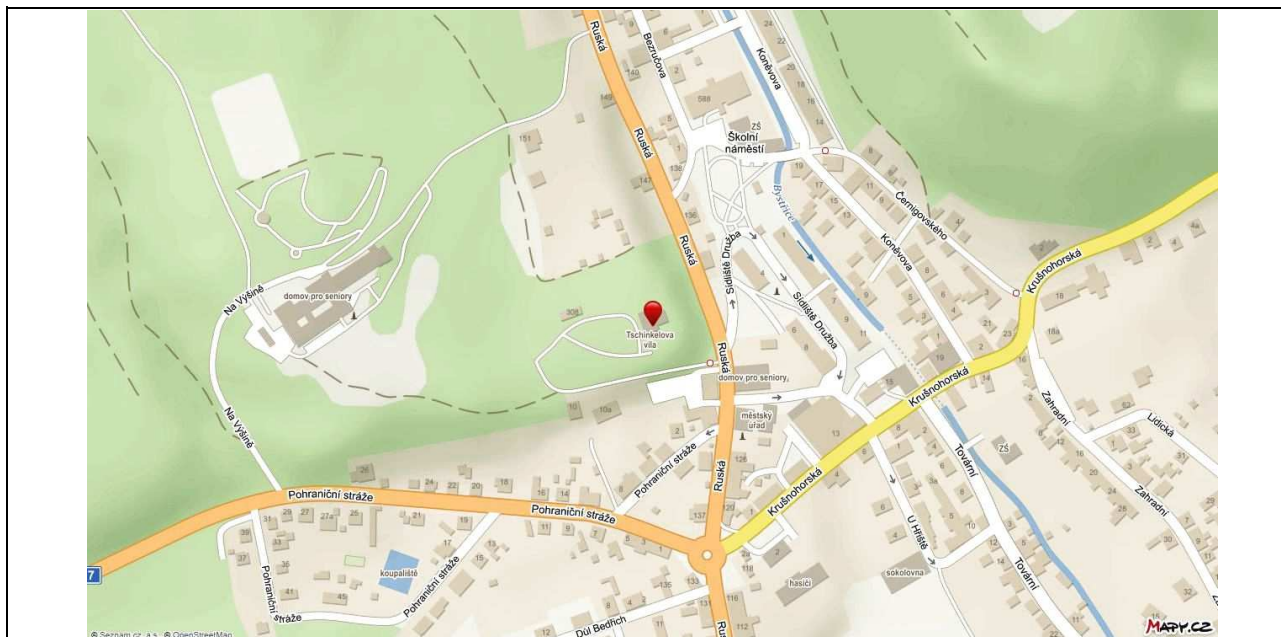
Listina

Kopie katastrální mapy

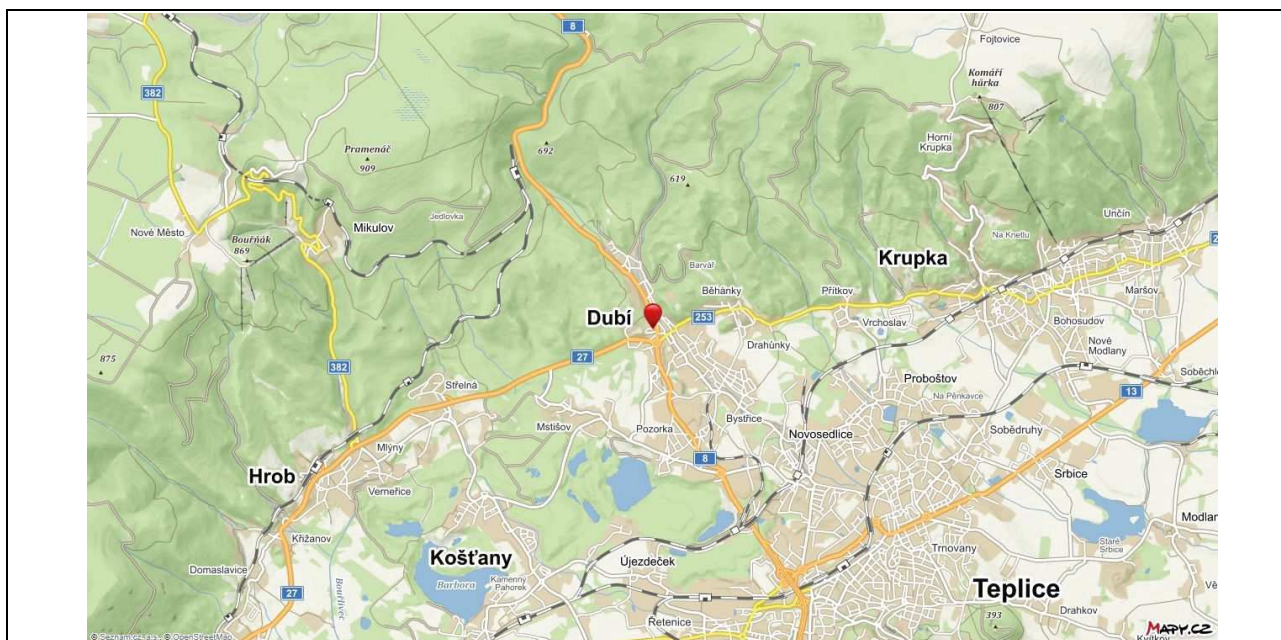


Pozemky souboru - s vyznačením zpevněného přístupu

Mapa oblasti



Poloha ve městě



Celková situace

Foto - exteriéry



vila - budova čp. 100 - převzaté foto z archivu



budova čp. 100



příjezd



Foto - čp. 100 - interiéry



Foto - čp. 308, ostatní



zpevněná cesta, porosty