

Odhad tržní hodnoty č. 019/2013/verifikace

K původnímu odhadu tržní hodnoty č. 008/2011



Nemovitost: Zdravotní dětské středisko čp. 1733 v k.ú. Teplice-Trnovany, obec Teplice, na pozemcích ppč. 2241/17

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Podle stavu ke dni 2. 4. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 475208081

Posudek obsahuje 10 stran plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 2. 4. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící panelový objekt - občanskou vybavenost dle KN. Není podsklepený. Střecha je plochá. Fasáda je bez zateplení. Jde o multifunkční objekt, který je situovaný na okraji panelového sídliště. Objekt je v původním zhoršeném stavu pouze s běžnou údržbou.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 4. 2013 za přítomnosti objednavatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Zdravotní středisko
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění výnosovou metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Teplice

Popisy objektů

1) Objekty

a) Zdravotní středisko

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

Dispozice:

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

Součástí nemovitosti je vstupní část tj. bet. venkovní schody, nášlapná plocha pod markýzou.

2) Pozemky

a) Pozemky

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

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

1.a.1) Zdravotní středisko – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,089

Koeficient prodejnosti: 0,596 (Zdravotnictví)

Podlaží:

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

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

Obestavěný prostor (OP):

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

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pásy	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panelová technologie	16,30 %	Podstandardní
3. Stropy – žebetonové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech – těžké asfaltové pásy	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné, obklady	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – s nástřikem	3,20 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady soc. zařízení	2,80 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená	6,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – osazen	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – dálkový zdroj	1,80 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,70 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, sprcha, umyvadlo	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – standardní	4,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 16,30 %	- 0,0880
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040

22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8297

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 740,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9930
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9666
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	1,0317
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8297
Polohový koeficient K_5 :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0890
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,5960
Základní jednotková cena upravená:	=	3 083,18 Kč/m³
Základní cena upravená: $813,41 \text{ m}^3 \times 3 083,18 \text{ Kč/m}^3$	=	2 507 889,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 25 roků

Předpokládaná další životnost: 65 roků

Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 65) = 27,778 \%$

Odpčet opotřebení: $2 507 889,44 \text{ Kč} \times 27,778 \%$

- 696 641,53 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 1 811 247,91 Kč

Zdravotní středisko – zjištěná cena:

1 811 247,91 Kč

1.b) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

1.b.1) Zdravotní středisko – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: A. budovy pro zdravotnictví

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

Koeficient změny ceny stavby: 2,089

Průměrná výška podlaží (PVP): 2,87 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): 141,59 m²

Obestavěný prostor: 813,41 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8297

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 740,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9930
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9666
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	1,0317
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8297
Polohový koeficient K_5 :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0890

Základní jednotková cena upravená: = 5 173,12 Kč/m³
Základní cena upravená: 813,41 m³ × 5 173,12 Kč/m³ = 4 207 867,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 25 roků

Předpokládaná další životnost: 65 roků

Opotřebení: $100 \times 25 / (25 + 65) = 27,778 \%$

Odpočet opotřebení: 4 207 867,54 Kč × 27,778 % = 1 168 861,45 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 3 039 006,09 Kč

Zdravotní středisko – zjištěná cena: 3 039 006,09 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,089

Koeficient prodejnosti K_p: (Zdravotnictví) × 0,596

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2241/17	278	500,- 622,5220	173 061,12

Pozemky – zjištěná cena: 173 061,12 Kč

2.b) Věcná hodnota podle vyhlášky 460/2012 Sb.

2.b.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.

Cena je určena podle písm. g): Teplice.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,089

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2241/17	278	500,- 1 044,5000	290 371,-

Pozemky – zjištěná cena: 290 371,- Kč

3) Ocenění výnosovou metodou

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

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Skladovací plochy:		m ²	86,50
Provozní plochy:		m ²	118,45
Výměry celkem:		m²	204,95
b) Výnosy z pronajímaných ploch:			
Skladovací plochy			
1. NP sklady	400,00 Kč × 86,50 m ²	Kč/rok	34 600,-
Provozní plochy			
1. NP dětská ordinace se zázemím	1 500,00 Kč × 118,45 m ²	Kč/rok	177 675,-
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	212 275,-
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	191 047,50
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	2 507 889,44
Časová cena	C	Kč	1 811 247,91
Náklady na provoz	$RC \times 0,10 \%$	Kč/rok	2 507,89
Náklady na údržbu	$RC \times 0,30 \%$	Kč/rok	7 523,67
Pojištění	$RC \times 0,15 \%$	Kč/rok	3 761,83
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	38 071,09
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 201,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	56 065,48
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	134 982,02
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	1 928 310,-

C. Rekapitulace

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

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů		1 811 250,- Kč
Cena pozemků		173 060,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu		1 984 310,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky		3 039 010,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky		290 370,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem		3 329 380,- Kč
Výnosová hodnota		1 928 310,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	2 628 850,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	2 161 820,- Kč

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

Cena slovy: jedenmiliondevětsetpadesáttisíc Kč

D. Živnostenské oprávnění

Koncesní listina čj. 02/0354Kin, ze dne 4.2.2002. Listina je vydaná na základě §56, odst. 3 a 4 zák. č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších právních předpisů pro provozování činnosti "oceňování majetku pro věci movité, nemovité a podnik". Koncesní listina je vydaná referátem Okresního živnostenského úřadu v Ústí nad Labem

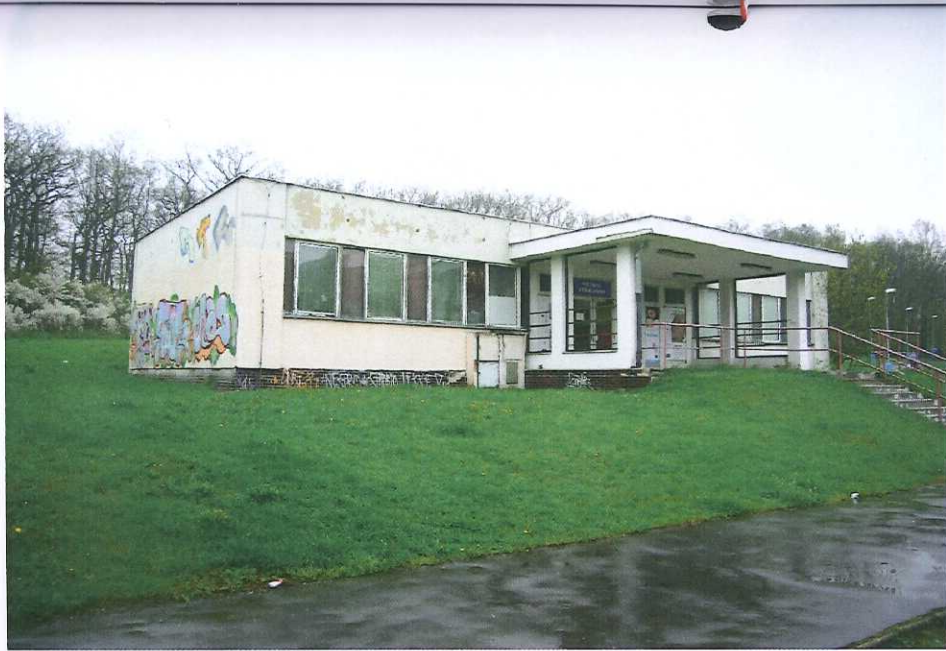
V Ústí nad Labem, dne 2. 4. 2013




Ing. Miroslav Filégr

E. Seznam příloh

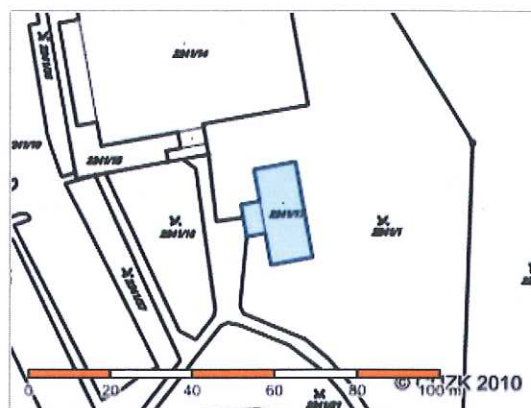
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Mapa širších souvislostí





Informace o parcele

Parcelní číslo: 2241/17
Obec: [Teplice \[567442\]](#) 
Katastrální území: [Teplice-Trnovany \[766259\]](#)
Číslo LV: [5790](#)
Výměra [m²]: 278
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: [č.p. 1733](#)



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Krajská zdravotní, a.s.	Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa, 40113 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

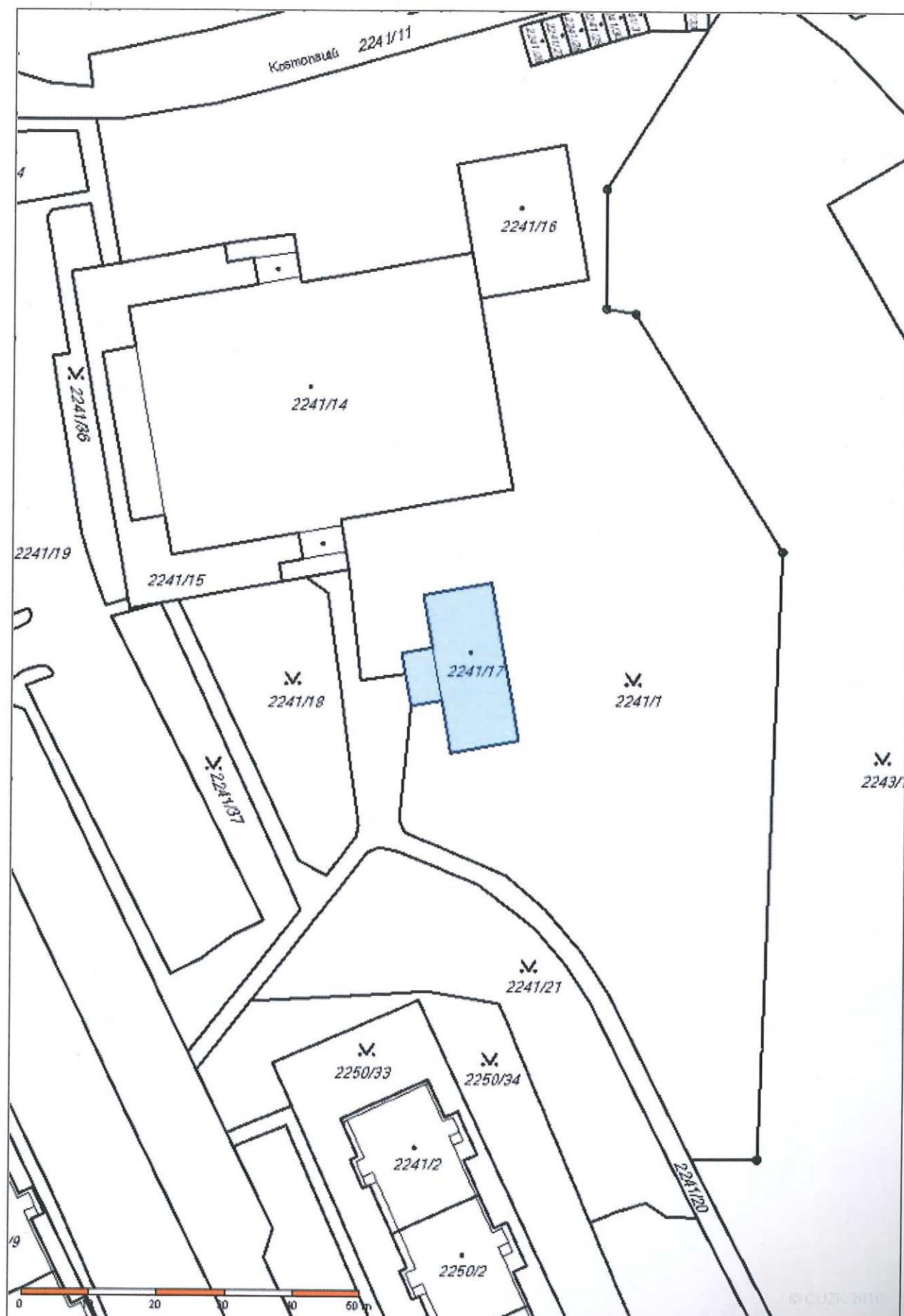
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.05.2013 13:20:29.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#) 

© 2004 - 2013 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) , [Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8](#) 

Verze aplikace: 4.6.2 build 9





NOVOSEDLICE

TRNOVANY

PROSETICE

ŘEČEK

ŘETENICE

ŘETENICKÉ SÍDLIŠTĚ

0 200 m

