ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2995 - 22/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Oceňována je budova č.p. 558 včetně stavebního pozemku č. 1471, bez dalšího příslušenství či součástí. Vše v katastrálním území Duchcov, obec Duchcov, okres Teplice.

Znalec: Jiří Tesař
Tyršova 1320/40
419 01 Duchcov
telefon: 723 118 727
e-mail: tesarjiri@volny.cz
IČ: 720 827 04

Zadavatel: Tělovýchovná jednota Sokol Duchcov, IČ: 46069593
Tyršova 559/13
419 01 Duchcov

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 24.10.2024

Vyhotoveno: V Duchcově 31.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem podávaného znaleckého posudku je zjištění ceny nemovitosti, sestávající ze stavebního pozemku č. 1471, vedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m^2 a budovy č.p. 558, na tomto pozemku postavené, Nevyskytuje se žádné další příslušenství či součásti a na pozemku nejsou vysazeny žádné porosty.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podávané ocenění bylo vyžádáno vlastnickou organizací jako podklad pro jednání o převodu výše uvedeného nemovitého majetku na jiného vlastníka.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel dodal aktuální výpis z katastru nemovitostí, sdělil důvody pro vypracování znaleckého posudku o ceně předmětné nemovitost a umožnil prohlídku nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2024 za přítomnosti pana Jana Endršta, srarosty TJ Sokol Duchcov.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z údajů, vedených:
V katastru nemovitostí
Z databáze ČSÚ o obcích
Z podkladů dodaných zadavatelem ocenění
Získaných při osobním místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.10.2024 - LV č. 1934 pro KÚ Duchcov, obec Duchcov v okrese Teplice

- kopie katastrální mapy se zákresem oceňovaného stavebního pozemku a stavby na tomto pozemku postavené

- objednávka aktualizace ocenění, vystavená vlastníkem nemovitosti, převzatá znalcem dne 24.10.2024

- dílčí část archivní stavební dokumentace z roku 1991

- smlouva o pronájmu prostor v I.NP pro provoz veterinární ordinace uzavřená dne 29.7.2012 mezi vlastníkem nemovitosti a MVDr. Vrabcem

- místní znalosti zpracovatele ocenění a skutečnosti sdělené zástupcem vlastníka při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji, vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 10 inzerovaných objektů s totožným charakterem (příp. uskutečněných prodejů) a z uváděných cen znalec odvodil cenu obvyklou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do přehledné formy a následně uvedena v závěru posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Budova č.p. 558
Adresa předmětu ocenění:	Tyršova 558/11 419 01 Duchcov
LV:	1934
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Duchcov
Katastrální území:	Duchcov
Počet obyvatel:	8 684

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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 = **2 074,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

Tělovýchovná jednota Sokol Duchcov, IČ: 46069593, Tyršova 559/13, 419 01 Duchcov, podíl 1 / 1

Na výpise z KN - LV č. 1934 pro KÚ Duchcov je mimo jiné vedeno vlastnictví:

Stavební pozemek č. 1471 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 204 m2, jehož součástí je budova č.p. 558.

K uvedenému pozemku a stavbě na tomto pozemku je vzhledem k jejich evidování v památkové zóně stanoven způsob ochrany,
Vznik vlastnických práv pro současného vlastníka je dán jinou listinou - dohodou o předání a převzetí vlastnických práv ze dne 30.9.1991 zapsanou v katastru nemovitostí pod zn. Z - 1900009/1992 - 509

Dokumentace a skutečnost

Doložená dokumentace odpovídá údajům, znalcem ověřeným při prohlídce a zaměřování oceňovaného nemovitého majetku.

Celkový popis nemovité věci

Všeobecné údaje:

Město Duchcov je jedním z celkem devíti měst příhraničního okresu Teplice a nachází se v údolní části prostoru mezi Krušnými horami a Českým Středohořím.
Leží ve vzdálenosti do 10 km od okresního města, s nímž je dopravně velmi dobře spojeno jak příměstskou autobusovou dopravou, tak i vlakovými spoji.
S počtem více než 8.000 obyvatel je velikostně čtvrtým městem okresu a do jeho katastrálního území spadají lokality bývalých obcí Hrdlovka a Liptice.
Obec Duchcov má kvalitní infrastrukturu - kanalizaci s napojením na ČOV Želénky, vodovod, elektřinu, zemní plyn, dopravní obslužnost včetně místní dopravy, rozsáhlou obchodní síť a odpovídající administrativní, zdravotní, kulturní i sportovní zařízení pro potřeby obyvatel města i spádových obcí. V roce 2019 byl Státní zámek Duchcov zaevidován jako Národní kulturní památka.

3.4. Obsah

1. Budova č.p. 558
2. Pozemek

1460
1468
1459
1469/13
1469/10
1473/1
1456
1470
1469/11
1472
1469/12
Tyršova
1471
Havlíčkova
1444
1443
1442
1441
1440
1439
1438
106
108
110
112
114
116/2
115
1429/1
1430/1
111
113/1
116/1
3429
118
117
1:500
0 5 10 15 20 25 m

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita srovnávací metodika. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy jejich užitné plochy .vůči užitkové ploše oceňované stavby.
Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí zprůměrovaného korekčního koeficientu

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,071}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

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: Rezidenční zástavba	I	0,10
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, 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 - Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě stavebně i územně zcela dořešené a není tedy předpoiklad ke vzniku vlivů s dopadem na cenu nemovitého majetku.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,725**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,677**

1. Budova č.p. 558

Všeobecné údaje:

Budova č.p. 558 je součástí řadové zástavby Tyršovy ulice v bloku, ohraničeném ulicemi Tyršova, Kubicových, Teplická a Havlíčkova, poblíž sídelní části obce.

Vstup do budovy je z ulice Tyršova a z této komunikace jsou k domu přivedeny přípojky veřejných inženýrských sítí města.

Přilehlá komunikace má zpevněný povrch s možností parkování, v příznivé docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost obce včetně zastávek příměstské autobusové dopravy pro spojení s okresním městem i dalšími okolními obcemi.

Budova č.p. 558 - technické údaje:

Oceňován je řadový, vnitřní, částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími, postavený klasickou technologií koncem devatenáctého století.
Základy nejsou opatřeny vodorovnou ani svislou izolací, zdivo cihelné o tl. 60 a 45 cm.
Zastropení suterénu a I.NP je řešeno klenutím - valená klenba v suterénu, zrcadlové klenby jsou použity v I.NP Ve II.NP jsou stropy trámové s vodorovnými podhledy na rákosovém podbití.
Krov dřevěný, vázaný sedlového tvaru, nad záchody na dvorní straně je střecha pultová. Krytina je složena z šablon ALUKRYT na bednění, klempířské prvky jsou z TZ materiálu. Vnější omítka uliční strany je břizolitová, zadní strana je upravena vápennou dvouvrstvou omítkou. Nejsou vnější oblady. Vnitřní obklady jsou pouze v I.NP v příslušenství
Schody do suterénu jednoramenné, cihelné, do II.NP kamenné dvouramenné a na půdu kamenné jednoramenné.
Okna dřevěná, zdvojená, dveře hladké plné i prosklené, podlahy cihelné v I.PP, dlaždice a dřevěné povrchy s PVC linem jsou v I. a II.NP.
Vytápění je řešeno jako etážové z kotlů na plyn, v I. NP je z kotle dodávána i teplá vody, ve II.NP je teplá vody dodávaná z průtokového ohřívače.
Elektroinstalace 380 + 220 V, bleskosvod je nainstalován. Je proveden rozvod vody, odkanalizovány jsou všechny zařizovací předměty v nadzemních podlažích - umyvadla a záchody. Ostatním vybavením jsou ocelové mříže.

Dispoziční uspořádání:

Suterén: Schodiště s přístupem pouze ze dvora, chodba a dva prostory na uložení paliva.

I.NP: Vstup na úroveň I.NP je řešen širokou chodbou s vraty z ulice, do dvorní části se vstupuje dveřmi. Nástup na schodiště do II,NP je z chodby, odtud je řešen i vstup do sousední budovy č.p. 559/13.
V době ocenění zde byla provozována veterinární ordinace s čekárnou, ordinací, místností pro ošetření a lékařské zákroky, skladovacím prostorem, chodbou, dvěma pokoji, umývárnou a WC.

II.NP: Prostory II.NP slouží jako administrativní a společenské zázemí tělocvičny a jsou přístupné z podesty, ze které je přístupné schodiště do podstřešního prostoru.
Je zde kancelář, archiv, kuchyňka, skladovací prostory a společenská místnost, záchod je v mezipatře.

Užitné prostory I.NP	Výměra m^2	Výměra m^2	Plocha v m^2 celkem
Čekárna	2,53	5,98	15,13
Ordinace	6,00	4,90	29,40
Ošetřovna	2,52	3,70	9,32
Sklad	2,10	5,25	11,03
Pokoj	3,80	3,75	14,25
Pokoj	3,45	5,45	18,80
Umývárna	3,94	1,42	5,60
WC	1,05	1,52	1,60
UP I.NP celkem			**105,13**

Užitné prostory II.NP	Výměra m^2	Výměra m^2	Plocha v m^2 celkem
Kancelář	3,50	4,95	17,33
Archiv	3,90	6,40	24,96
Kuchyňka	3,10	1,35	4,19
Kancelář	4,95	5,40	26,73
Společenská místnost	5,20	5,40	28,08
Kancelář	5,45	2,95	16,07
Sklad	7,15	2,75	19,66
WC	1,05	1,52	1,60
UP II: NP celkem			**138,62**

Po zaokrouhlení činí celková užitná plocha budovy 244 m^2.

Metodika propočtu ceny:

Oceňována je budova, funkčně navázána na provozování tělocvičného areálu Sokol Duchcov v Tyršově ulici a propočet ceny se provádí nákladovým způsobem dle ustanovení § 12 použitého cenového předpisu.

Stáří stavby a stav údržby:

Podle doložené, neúplné archivní dokumentace, bylo možno stanovit postavení budovy na rok 1890 a určit stáří stavby na 134 let.
V průběhu let byla budova modernizována, rekonstruována, avšak nedošlo k dodatečnému odizolování základů a stav svislých konstrukcí zejména suterénního a částečně i nadzemního obvodového zdiva vykazuje vliv vzlínání zemní vlhkosti.
Vzhledem k prováděným stavebním zásahům v různých obdobích je propočet amortizace proveden analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	**Plocha**		[m^2]
I.PP	6,40*5,60+3,75*2,40+4,25*5,85+2,05*1,95	=	73,70
I.NP	(13,25+16,50)/2*13,00+5,45*1,90	=	203,73
II.NP	(13,25+16,50)/2*13,00+5,45*1,90	=	203,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
I.PP	73,70 m^2	2,35 m	173,20
I.NP	203,73 m^2	4,35 m	886,23
II.NP	203,73 m^2	3,55 m	723,24
Součet	**481,16 m^2**		**1 782,67**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 782,67 /481,16	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	481,16 / 3	= 160,39 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(6,40*5,60+3,75*2,40+4,25*5,85+2,05*1,95)*(2,35)	=	173,20 m^3
I.NP	((13,25+16,50)/2*13,00+5,45*1,90)*(4,35)	=	886,23 m^3
II.NP	((13,25+16,50)/2*13,00+5,45*1,90)*(3,55)	=	723,24 m^3
Půdní nadezdívka	((13,25+16,50)/2*13,00)*1,05	=	203,04 m^3
Sedlové zastřešení	((13,25+16,50)/2*13,00)*(4,20/2)	=	406,09 m^3
Zastřešení podest	3,55*1,90*(1,20/2)	=	4,05 m^3

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

Název	Typ	Obest. prostor
I.PP	PP	173,20 m^3
I.NP	NP	886,23 m^3
II.NP	NP	723,24 m^3
Půdní nadezdívka	Z	203,04 m^3
Sedlové zastřešení	Z	406,09 m^3
Zastřešení podest	Z	4,05 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**2 395,85 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 [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 60 a 45 cm	S	100
3. Stropy	nad I.PP a I.NP klenby, ostatní NP polospalné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	50
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné i cihelné	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramické dlažby, mazaniny a pvc lino	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel, karma	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	ocelové mříže	S	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	7,40	100	0,46	3,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	50	1,00	1,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	50	1,00	1,70
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,82
Koeficient vybavení K_4:					**0,9582**

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	7,40	100,00	0,46	3,40	3,55	134	200	67,00	2,3785
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100,00	1,00	18,40	19,20	134	200	67,00	12,8640
3. Stropy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	10,12	134	200	67,00	6,7804
4. Krov, střecha	S	9,00	100,00	1,00	9,00	9,39	134	200	67,00	6,2913
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,03	40	80	50,00	1,5150
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,96	40	80	50,00	0,4800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,37	50	80	62,50	3,9813
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,77	50	80	62,50	1,1063
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,77	50	100	50,00	0,8850
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,98	40	60	66,67	1,3201
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,82	134	200	67,00	1,8894
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	40	80	50,00	1,6200
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,64	50	80	62,50	3,5250
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	35	80	43,75	1,4175
15. Vytápění	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,49	30	60	50,00	2,2450
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	50	70	71,43	3,8786
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	40	60	66,67	0,2067
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	35	70	50,00	1,1500
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,09	35	80	43,75	0,9144
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	35	60	58,33	0,1808
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,98	10	40	25,00	0,4950
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,44	40	60	66,67	2,2934
25. Ostatní	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,57	50	80	62,50	4,1063
Opotřebení:										**61,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9611
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8676
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9582
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9700
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 746,69**
Plná cena: 2 395,85 m^3 * 5 746,69 Kč/m^3	=	**13 768 207,24 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 61,5 % /100)	*	0,385
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 300 759,79 Kč**
Koeficient pp	*	0,677
Cena stavby CS	=	**3 588 614,38 Kč**
Budova č.p. 558 - cena zjištěná	=	**3 588 614,38 Kč**

2. Pozemek

V této části posudku je zjišťována cena stavebního pozemku č. 1471 o výměře 204 m^2, na kterém je postavena budova č.p. 558. Na pozemku se nevyskytují žádná zařízení a nejsou zde vysazeny trvalé ani okrasné porosty.
Pozemek je situován v památkově chráněné zóně obce.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,677**

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: Ochranné pásmo - Oceňovaný pozemek je situován v památkově chráněné městské zóně.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = **0,990**

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,990 * 0,677 = **0,670**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 074,-	0,670		1 389,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1471	204	1 389,58	283 474,32
Stavební pozemek celkem			204		**283 474,32**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **283 474,32 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Budova č.p. 558	3 588 614,- Kč
2. Pozemek	283 474,- Kč

Zjištěná cena - celkem:	**3 872 088,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**3 872 090,- Kč**
slovy: Tři miliony osm set sedmdesát dva tisíc devadesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu, že výše uvedená cena 3.872.090,-- Kč je cenou administrativní, je znalcem dle zadání zjišťována cena obvyklá ke dni rozhodnému pro ocenění.
Tato cena je v daném případě stanovena srovnávací metodou. Pro porovnání ceny oceňované stavby s porovnatelnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v okrese Teplice je užito veřejně dostupných informací, vkládaných realitními makléři na příslušné, elektronicky veřejně přístupné stránky.
V daném případě jsou pro srovnávací metodiku uváděny nabídky komerčně využitelných budov, které alespoň rámcově odpovídají parametrům oceňované nemovitosti.
Základem pro srovnávací cenu je u prezentovaných staveb cena za 1 m^2 jejich užitné plochy.
Užitnou plochou oceňované budovy je podlahová plocha ordinačních prostor v I.NP a podlahová plocha užívaných prostor, podmiňujících provozní činnosti tělovýchovného areálu ve II.NP. Nezapočítávají se plochy vstupních chodby a schodiště vč. podest.
UP I.:NP činí: 106 m^2
UP II.NP činí 138 m^2

Celková užitná plocha budovy činí 244 m^2

Přehled porovnávaných nemovitostí, jejichž nabídková cena včetně provizí pro makléře, právních služeb a dalších závazků byla uvedena na realitním portálu, je. znalcem upravena koeficienty v rozmezí 0,75 - 0,90. Úprava uvedenými koeficienty zohledňuje zejména lokalitu prezentované nemovitosti a její stavební stav.

1) Dům v Duchcově, Teplická ulice
Užitná plocha 270 m2
Nabídková cena činí 7.990.000,--. Kč. cena po úpravě koef. 0,90 činí 7.191.000 Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 26.633,33 -- Kč

2) Dům v Duchcově, ul. Nádražní
400Užitná plocha činí 400 m^2.
Nabídková cena činí 5.950.000,-- Kč, cena po úpravě koef. 0,90 činí 5.355.000- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 13.387,50 -- Kč

3) Dům v Duchcově, nám. Legií
Užitná plocha činí 340 m^2.
Nabídková cena činí 6.550.000,-- Kč, cena po úpravě koef. 0,90 činí 5.895.000-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 17.338,24 -- Kč

4) Dům v Duchcově, ul. Na Bělidle
Užitná plocha činí 150 m^2.
Nabídková cena činí 2.200.000,-- Kč, cena po úpravě koef. 090 činí 1.980.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 13.200,00 -- Kč

5) Dům v Duchcově, ul. Mírová
Užitná plocha činí 515 m^2.
Nabídková cena činí 6.500.000 -- Kč, cena po úpravě koef. 0,90 činí 5.850.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 11.359,22-- Kč

6) Dům v Duchcově, ul. Sklářská
Užitná plocha činí 206 m^2.
Nabídková cena činí 2.990.000 -- Kč, cena po úprav koef. 0,90 ěiní 2.691.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 13.063,11-- Kč

7) Dům v Teplicích, ul. Baarova
Užitná plocha činí 537 m^2.
Nabídková cena činí 20.900.000 -- Kč, cena po úpravě koef. 0,075 činí 15.675.000,- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 29.189,94-- Kč

8) Dům v Teplicích, ul. Modlanská
Užitná plocha činí 153 m^2.
Nabídková cena činí 7.900.000 -- Kč, cena po úpravě koef. 0,75 činí 5.925.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 38.725,49-- Kč

9) Dům v Dubí, ul. Ruská
Užitná plocha činí 400 m^2.
Nabídková cena činí 8.900.000 -- Kč, cena po úpravě koef. 0,85 činí 7.565.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 18.912,50-- Kč

10) Dům v Zabrušanech - Želénkách
Užitná plocha činí 250 m^2.
Nabídková cena činí 5.500.000 Kč, cena po úpravě koef. 0,90 činí 4.950.000,-- Kč
Cena za 1 m^2 užitné plochy činí 19.800,00-- Kč

Obvyklou cenu znalec odvozuje z průměru cen za 1 m^2 užitné plochy nemovitostí, uvedených pod č. 1 - 10 .
Cena za užitnou plochu u objektů 1- 10 činí celkem 201.609,33 -- Kč
Průměrná užitková cena za 1 m^2 užitné plochy činí 20.160,93 -- Kč

Cena obvyklá budovy č.p. 558 na pozemku č. 1471 v Duchcově, zjištěná porovnáním, je násobkem užitné plochy 244 m^2 a průměrné ceny uvedených 10. objektů..

Užitná plocha oceňované budovy činí: 244 m^2 *20.160,93 Kč = 4.919.267,73 Kč

Pro účel zadání je znalcem po zaokrouhlení jako cena obvyklá pro oceňovanou nemovitost stanovena celková částka 4.919.300, -- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených cen jednotlivých, výše uváděných nemovitostí a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5. 2. Kontrola postupu

Na základě výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena nemovitosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle zadání objednatele znalec v daném případě zjišťuje u předmětné nemovitosti cenu obvyklou, reálnou ke dni rozhodnému pro podávaný posudek.

Zjištěná cena obvyklá - celkem: 4 919 268,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení: 4 919 300,- Kč

slovy: čtyři miliony devět set devatenáct tisíc třista Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce a proto závěr je pouze pravděpodobný, nikoliv absolutně přesný.

Znalecký posudek je bez příloh.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nebyl proveden

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ocenění nebylo konzultováno

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána Dohodou.

Znalečné účtuji dokladem č. 2995.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.12.1980 pod č.j.Spr. 3217/80 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2995 - 22/2024.

V Duchcově 31.10.2024

Jiří Tesař
Tyršova 1320/40
419 01 Duchcov