

Znalecký posudek č. 002/2019

Ke zjištění obvyklé ceny

O ceně Administrativní budovy, řadových garáží a pozemkových parcel ul. Na Vyhlídce ppč. 617/18, ppč. 386, 1713/1, 1713/4, 1714, 4492/3, 6361/2, 6361/3, 6361/4, 6361/5, v k.ú. Jiříkov, obec Jiříkov, okr. Děčín



Objednatel posudku:

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
IČ: 70892156, DIČ: CZ7089156
č. obj.: 18/OB050117, ze dne: 11.12.2018
vystavil: Krejčová Eva

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 14. 1. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr.Ústí n.L.
tel. 602410262

Posudek obsahuje 23 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Tisá, 18. 1. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro potřeby objednavatele.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 14. 1. 2019 za přítomnosti p. Zdenka Šedivého.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1523, k.ú. Jiříkov, obec Jiříkov, okr. Děčín

Kopie katastrální mapy

Objednávka č. 18/OB050117 ze dne 11.12.2018

Složka dokumentů s označ. HP Jiříkov z 10. 9. 2008

Vlastní šetření

Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Jiříkov
Katastrální území:	Jiříkov (661074)

5. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly. K hlavní nemovitosti byly k dispozici 3 klíče od hlavního vstupu z komunikace. Vstup byl přes otevírací mříž a dvoje dveře. Vnitřní dveře byly z vnitřní strany zabarikádovány a nešly otevřít. Klíče od dveří z dvorního traktu nebyly k dispozici. Interiér objektu byl proto oceněn podle informací objednavatele. Ve dvorním traktu byla zjištěna kopaná studna a septik. Venkovní úpravy, vč. garáží, jsou oceněny podle skutečnosti. Zbořeniště při prohlídce již nebylo patrné. Vnější rozměry objektů byly měřeny laserovým měřidlem.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o zděný samostatně stojící objekt s kanceláři se zázemím a 4 řadové přízemní garáže. Dalšími nemovitostmi jsou dvě zbořeniště, silnice a ostatní komunikace. Objekty jsou delší dobu neužívané. Hlavní objekt je podsklepený a má 2 NP a podkroví. Střecha je valbová s plechovými šablonami. Stáří je provedeno odborným odhadem.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Hlavní stavby
 - 1) Administrativní objekt pro potřeby celnice
 - 2) Řadová garáž krajní pro auto-dodávku
 - 3) Garáž řadová vnitřní
 - 4) Garáž řadová vnitřní
 - 5) Garáž řadová koncová
- b) Studna
- c) Venkovní úpravy
 - 1) Přípojka vody
 - 2) Přípojka kanalizace DN 150 mm
 - 3) Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků
 - 4) Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do beton.patek
 - 5) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 - 6) Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru
- d) Pozemky
- e) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 2

- a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,02

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,728$$

Oddíl 1

a) Hlavní stavby

a.1) Administrativní objekt pro potřeby celnice – § 12

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt na hraničním přechodu s Německem. Ve dvorním traktu jsou řadové garáže. Na nemovitosti je kopaná studna. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné. Schodiště je betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou s PVC a s dlažbou. Zdrojem TUV je el. bojler. Topení je ÚT s el. kotlem. Střecha je valbová s plechovou krytinou. Oplechování je opraveno z TiZn plechů. Fasáda je s nástřikem. Vstupní dveře jsou dřevěné s ocel. mříží. Dveře do dvorního traktu jsou opatřeny plechem. Vodovod je ze řady, kanalizace je do septiku. Elektro je 380/220 V. Objekt je delší dobu neužívaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,50 m	19,83×11,68	=	231,61 m ²
1. NP	2,60 m	19,83×11,68+2,03×2,45	=	236,59 m ²
2. NP	2,60 m	19,83×11,68	=	231,61 m ²
podkroví	2,50 m	19,83×11,68	=	231,61 m ²
Součet:	10,20 m			931,42 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,55 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 232,86 m²

Obestavěný prostor OP:

1. PP	2,50 × 19,83×11,68	=	579,04 m ³
1. NP	2,60 × (19,83×11,68+2,03×2,45)	=	615,13 m ³
2. NP	2,60 × 19,83×11,68	=	602,20 m ³
podkroví	2,50 × 19,83×11,68	=	579,04 m ³
zastřešení	231,6/2×1,10	=	127,38 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 502,79 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z betonu	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné	17,40 %	Standardní
3. Stropy – trámové s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné pozink.	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – nástřiky na bázi umělých hmot	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady soc. zařízení	1,80 %	Podstandardní
10. Schody – betonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC a dlažba	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s kotlem na tuhá paliva	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 380/220 V	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,20 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – el. bojler	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, WC	3,00 %	Standardní
24. Výtahy – chybí	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – chybí	5,90 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,80 \%$	– 0,0097
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,20 \%$	– 0,0020
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	– 0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \%$	– 0,0590
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9153

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9483
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1235
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9153
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1730
Základní jednotková cena upravená:	=	5 585,35 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 502,79 m ³ × 5 585,35 Kč/m ³	=	13 978 958,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 68 roků**Předpokládaná další životnost:** 32 rokůOpotřebení: $100 \times 68 / (68 + 32) = 68,000 \%$ Odpčet opotřebení: 13 978 958,13 Kč $\times$ 68,000 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	9 505 691,53 Kč
=	4 473 266,60 Kč

Administrativní objekt pro potřeby celnice – zjištěná cena:**4 473 266,60 Kč****a.2) Řadová garáž krajní pro auto-dodávku – § 15**

Jedná se o řadovou koncovou zděnou garáž s pultovou střechou. Ke garáži nebyly k dispozici klíče a proto nebyla provedena prohlídka interiéru. Garáž je situována ve dvorním traktu. Má ocel. vrata otevíravá. Střecha je s atikou pultová. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné poškozené. Elektro je 220 V. Okno je ocelové otevíravé. Garáž je delší dobou neužívaná. Při pohledu na vstup do garáží je oceň. garáž situovaná zcela vlevo.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Garáž:** typ B**Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,924**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

1. NP

Výška:

Zastavěná plocha: 5,99 $\times$ 3,31

=	2,52 m
	19,83 m ²

Obestavěný prostor OP:1. NP 2,52 $\times$ 5,99 $\times$ 3,31

=	49,96 m ³
---	----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – cihelné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – montované	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – živičná svařovaná	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. plechy	2,90 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů – vápenné	4,80 %	Podstandardní
8. Dveře – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna – ocelová jednoduchá	1,40 %	Podstandardní
10. Vrata – ocelová otevíravá	6,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 220 V	6,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 2,90 \%$	– 0,0157
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 4,80 \%$	– 0,0259
8. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	– 0,0270
9. Okna	$-0,54 \times 1,40 \%$	– 0,0076
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9238

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 375,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9238
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 720,82 Kč/m³
Základní cena upravená: $49,96 \text{ m}^3 \times 2 720,82 \text{ Kč/m}^3$	=	135 932,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 59 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 59 / (59 + 21) = 73,750 \%$

Odpočet opotřebení: $135 932,17 \text{ Kč} \times 73,750 \%$	–	100 249,98 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	35 682,19 Kč

Řadová garáž krajní pro auto-dodávku – zjištěná cena: 35 682,19 Kč

a.3) Garáž řadová vnitřní – § 37

Jedná se o nepodsklepenou přízemní řadovou vnitřní garáž. Je zděná s pultovou střechou. Krytina je živičná. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda je s nástřikem. Vrata jsou zasouvací poškozená nefunkční. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné. Elektro je 220 V. Vrata jsou poškozená, neotevíratelná. Nebylo možné provést prohlídku interiéru. Interiér je zde uveden dle informace.

Podlaží:

1. NP

Výška:		2,14 m
Zastavěná plocha: $5,99 \times 3,00$	=	17,97 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1. NP	$2,14 \times 5,99 \times 3,00$	=	38,46 m ³
-------	--------------------------------	---	----------------------

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: neumožňující zřízení podkrovní

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – cihelné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – montované	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – živičná svařovaná	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. plechy	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné	4,80 %	Podstandardní
8. Dveře – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna – ocelová jednoduchá	1,40 %	Podstandardní
10. Vrata – ocelová zasouvací	6,80 %	Podstandardní
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – 220 V	6,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Jiřikov
Počet obyvatel: 3 648
Základní cena (ZC): 1 285,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1960
 Stáří stavby (y): 59
 Koeficient pro úpravu (s): 0,705
 5

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,593

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 762,01 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,728

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 38,46 × 762,01 × 0,970 × 0,728 = 20 695,36 Kč

Garáž řadová vnitřní – zjištěná cena: 20 695,36 Kč

a.4) Garáž řadová vnitřní – § 37

Jedná se o nepodsklepenou přízemní řadovou vnitřní garáž. Je zděná s pultovou střechou. Krytina je živičná. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda je s nástřikem. Vrata jsou zasouvací poškozená nefunkční. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné. Elektro je 220 V. Vrata jsou neotevratelná. Nebylo možné provést prohlídku interiéru. Interiér je zde uveden dle informace.

Podlaží:

1. NP

Výška: 2,14 m
Zastavěná plocha: $5,99 \times 3,00 = 17,97 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

1. NP $2,14 \times 5,99 \times 3,00 = 38,46 \text{ m}^3$

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – cihelné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – montované	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvazuje se
5. Krytina – živičná svařovaná	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. plechy	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné	4,80 %	Standardní
8. Dveře – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna – ocelová jednoduchá	1,40 %	Podstandardní
10. Vrata – ocelová zasouvací	6,80 %	Podstandardní
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – 220 V	6,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Jiříkov

Počet obyvatel: 3 648

Základní cena (ZC): 1 285,- Kč/ m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00

3	Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1960
 Stáří stavby (y): 59
 Koeficient pro úpravu (s): 0,705

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,599

Základní cena upravená (ZCU = $ZC \times I_V$): 769,71 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,728

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 38,46 × 769,71 × 0,970 × 0,728 = 20 904,49 Kč

Garáž řadová vnitřní – zjištěná cena: 20 904,49 Kč

a.5) Garáž řadová koncová – § 37

Jedná se o nepodsklepenou přízemní řadovou koncovou garáž. Je zděná s pultovou střechou. Krytina je živičná. Oplechování je z Pz plechů. Fasáda je s nástřikem. Vrata jsou zasouvací poškozená nefunkční. Podlaha je betonová. Omítky jsou vápenné. Elektro je 220 V. Vrata jsou neotevratelná. Nebylo možné provést prohlídku interiéru. Interiér je zde uveden dle informace.

Podlaží:

1. NP

Výška: 2,14 m
 Zastavěná plocha: 5,99×3,00 = 17,97 m²

Obestavěný prostor (OP):

1. NP 2,14 × 5,99×3,00 = 38,46 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní
3. Stropy – montované	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – živičná svařovaná	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	2,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Úprava povrchů – vápenné omítky	4,80 %	Standardní
8. Dveře – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna – ocelová jednoduchá	1,40 %	Podstandardní
10. Vrata – ocelová zasouvací	6,80 %	Podstandardní
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – 220 V	6,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Jiříkov
Počet obyvatel: 3 648
Základní cena (ZC): 1 285,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1960
 Stáří stavby (y): 59
 Koeficient pro úpravu (s): 0,705

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,599

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 769,71 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,728

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 38,46 × 769,71 × 0,970 × 0,728 = 20 904,49 Kč

Garáž řadová koncová – zjištěná cena: 20 904,49 Kč

b) Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 15,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody
Koeficient změny ceny stavby: 2,382

Ocenění:

5,00 m á 1 950,— Kč/m	+	9 750,— Kč
5,00 m á 3 810,— Kč/m	+	19 050,— Kč
5,00 m á 5 200,— Kč/m	+	26 000,— Kč
Základní cena:	=	54 800,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3820
Studna neslouží trvale svému účelu	×	0,2000
Cena studny:	=	26 106,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 59 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení: $100 \times 59 / (59 + 21) = 73,750 \%$

Odpočet opotřebení: 26 106,72 Kč × 73,750 %	–	19 253,71 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	6 853,01 Kč

Studna – zjištěná cena: **6 853,01 Kč**

c) Venkovní úpravy

c.1) Přípojka vody – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm: 5,50 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,382

Ocenění

Základní cena: 5,50 m × 340,— Kč/m **1 870,— Kč**

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3820
Cena stavby:	=	4 454,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 50 / (50 + 5) = 90,909 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 4 454,34 Kč × 85,000 %	–	3 786,19 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	668,15 Kč

Přípojka vody – zjištěná cena:

668,15 Kč

c.2) Přípojka kanalizace DN 150 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 8,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 2,363

Ocenění

Základní cena: 8,00 m × 1 180,— Kč/m

9 440,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I :

× 2,3630

Cena stavby:

= 22 306,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 30) = 62,500 \%$

Odpočet opotřebení: 22 306,72 Kč × 62,500 %

– 13 941,70 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 8 365,02 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm – zjištěná cena:

8 365,02 Kč

c.3) Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,370

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 3 420,— Kč/ks

3 420,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I :

× 2,3700

Cena stavby:

= 8 105,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: $100 \times 20 / (20 + 5) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $8\,105,40 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	–	6 484,32 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 621,08 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků – zjištěná cena: **1 621,08 Kč**

c.4) Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do beton.patek – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do beton.patek: $38,33 \times 1,00 = 38,33 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,370

Ocenění

Základní cena: $38,33 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 780,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 29 897,40 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : $\times$ 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I : $\times$ 2,3700

Cena stavby: = **70 856,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 10) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $70\,856,84 \text{ Kč} \times 80,000 \%$ – 56 685,47 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **14 171,37 Kč**

Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do beton.patek – zjištěná cena: **14 171,37 Kč**

c.5) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: $1,20 \times 37,30 = 44,76 \text{ m}^2 \text{ PP}$

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,370

Ocenění

Základní cena: $44,76 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 10 742,40 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : $\times$ 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I : $\times$ 2,3700

Cena stavby: = **25 459,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: $100 \times 20 / (20 + 5) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $25\,459,49 \text{ Kč} \times 80,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	20 367,59 Kč
=	5 091,90 Kč

**Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr –
zjištěná cena:**

5 091,90 Kč

c.6) Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.4.1. Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru: $1,60 \times 1,60 \times 2,20 = 5,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 2,363

Ocenění

Základní cena: $5,63 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 3\,500,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

19 705,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3630

Cena stavby:

= **46 562,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 30) = 62,500 \%$

Odpočet opotřebení: $46\,562,92 \text{ Kč} \times 62,500 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	29 101,82 Kč
=	17 461,10 Kč

**Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru – zjištěná
cena:**

17 461,10 Kč

d) Pozemky – § 4

Jedná se o pozemkovou parcelu, zastavěnou plochu a nádveří. Jde o zastavěnou plochu pro výpočet výnosové hodnoty.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jiříkov

Název okresu: Děčín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000	1,00

	obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena výchozí: $ZC_v = 803,- \text{ Kč/m}^2$		
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 421,- \text{ Kč/m}^2$ (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,728$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,706$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 297,2260 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
386	zastavěná plocha a nádvoří	237	70 442,56

Pozemky – zjištěná cena: 70 442,56 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

a) Hlavní stavby

1) Administrativní objekt pro potřeby celnice	4 473 266,60 Kč
2) Řadová garáž krajní pro auto-dodávku	35 682,19 Kč
3) Garáž řadová vnitřní	20 695,36 Kč
4) Garáž řadová vnitřní	20 904,49 Kč
5) Garáž řadová koncová	20 904,49 Kč

Hlavní stavby – celkem: 4 571 453,13 Kč

b) Studna 6 853,01 Kč

c) Venkovní úpravy

1) Přípojka vody	668,15 Kč
2) Přípojka kanalizace DN 150 mm	8 365,02 Kč
3) Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků	1 621,08 Kč
4) Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do beton.patek	14 171,37 Kč
5) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	5 091,90 Kč
6) Septiky do 15 m ³ obestavěného prostoru	17 461,10 Kč
Venkovní úpravy – celkem:	47 378,62 Kč
Nákladová cena všech staveb – celkem:	4 625 684,76 Kč

e) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32

Oceňovaný objekt vč. garáží je delší dobu neužíván. Je situován na okraji města Jiříkov a leží na bývalé státní hranici s Německem. Dříve sloužil jako zázemí pasové a celní kontroly. Jde o bývalé kanceláře se zázemím. Přimo za hranicí na Německé straně leží město Neugersdorf. V okolí nemovitosti nejsou žádné služby ani občanská vybavenost. Ke srovnání byly použity podklady z města Rumburk. Obdobné nemovitosti se tam pronajímají od 600,- Kč/1 m²/rok do 1620,- Kč/1 rok. S promítnutím odloučené lokality, delší doby neprovozování a obtížného pronájmu v dané lokalitě bude hodnota nájmu okolo 400,- Kč/1 m²/1 rok. Garáže jsou ve stávajícím stavebně technickém stavu neprojímatelné.

Admin. objekt, kanceláře se zázemím

Výměra pronajaté plochy: 591,00 m²

Jednotkové nájemné: 400,- Kč/m²

Roční nájemné: 591,00 m² × 400,- Kč/m² = **236 400,- Kč**

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 94 560,- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 70 442,56 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 3 522,13 Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: **98 082,13 Kč**

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 236 400,- Kč – 98 082,13 Kč = 138 317,87 Kč

Účel užití stavby: Nemovité věci pro administrativu

Míra kapitalizace: 6,5 % / 6,50 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): **2 127 967,23 Kč**

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: F – změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti,

nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 4 625 684,76 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: CV

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: **2 127 967,23 Kč**

Oddíl 2

a) Pozemky – § 4

Jedná se o pozemkové parcely ležící v těsné blízkosti hraničního přechodu s Německem. Jsou mírně svažité na pojené na inž. síť. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci. Pozemky souvisí s bývalým hraničním přechodem Jiříkov.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jiříkov

Název okresu: Děčín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 803,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 421,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Vlivem snižující cenu je bezprostřední napojení s hraničním přechodem s Německem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	0,65

	celku	
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	–0,02

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,728$$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,706$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 297,2260 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
386	zastavěná plocha a nádvoří	235	69 848,11
1713/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	65	19 319,69
1713/4	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	65	19 319,69
1714	zastavěná plocha a nádvoří	838	249 075,39
	Součet:	1 203	357 562,88

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Komunikace jsou s přímým napojením na silniční hraniční přechod s Německem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	–0,20
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	–0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy snižující cenu	–0,02
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,219$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 92,1990 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
4492/3	ostatní plocha, silnice	2 574	237 320,23

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
6361/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	235	21 666,77
6361/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	378	34 851,22
6361/4	ostatní plocha, ostatní komunikace	343	31 624,26
6361/5	ostatní plocha, ostatní komunikace	287	26 461,11
	Součet:	3 817	351 923,59

Součet cen všech typů pozemků: = **709 486,47 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **709 486,47 Kč**

C. Rekapitulace

Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 2 127 967,23 Kč

Oddíl 2

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky 709 486,47 Kč

Oddíl 2 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 709 486,47 Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemky 709 486,47 Kč

Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 709 486,47 Kč

Součet cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení: 2 837 453,70 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 837 450,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení: 2 837 453,70 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 2 837 450,– Kč

Určená cena: 2 837 450,– Kč

Cena slovy: dvamilionyosmsetřicetsedmtisícčtyřistapadesát Kč

Tisá, 18. 1. 2019

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr.Ústí n.L.
tel. 602410262

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 002/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 18. 1. 2019

ing. Miroslav Filégr