

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4599-057/17

O ceně areálu bývalých lázní Dr. Vrbenského - stavebního pozemku č. 334 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č.p. 384, pozemku č. 335/1 ostatní plocha, zeleň a příslušenstvím, vše v k.ú. Střekov, obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Ústí nad Labem
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny dle platné vyhlášky
na žádost objednatele

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 21.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek nemovitostí dle LV č. 2270 v k.ú. Střekov, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova - lázně Dr. Vrbenského
Adresa předmětu ocenění: Truhlářova
40003 Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Střekov
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,485,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.3.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.2270 pro k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- starší znalecký posudek
- aktuální informace z KN
- informace objednatele a majitele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: První Pražská Rekvizitní s.r.o., RČ/IČO: 27624871, Na hradním vodovodu 38/7, 16200 Praha - Veleslavín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: První Pražská Rekvizitní s.r.o., RČ/IČO: 27624871, Na hradním vodovodu 38/7, 16200 Praha - Veleslavín, vlastnictví: výhradní
dle LV č.2270 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitostí

6. Dokumentace a skutečnost

Dle LV je budova vedena jako budovy občanské vybavenosti, dle územního plánu se nachází v zastavěném území na stabilizované ploše se způsobem využití ?BM plochy bydlení v bytových domech,.

7. Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 248. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Nemovitosti jsou situovány v těsné blízkosti průmyslového areálu Setuzy a bývalého Strojbalu. Bezprostředně navazují na funkční areál TJ Slavoje.

Oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek s budovou

Budova někdejších lázní Johanna Schichta byla zprovozněna v r. 1931. Na přilehlém pozemku bývaly slunečné lázně s bazénkem, hřištěm, travnatými plochami pro relaxaci, později i minigolf. Po roce 1990, kdy budovu město prodalo do soukromých rukou, byl provoz ukončen se záměrem rekonstrukce a dobudování dalších sportovišť. Tento záměr se již nepodařilo uskutečnit, budova je od této doby opuštěna a objekt je postupně devastován vandaly /krádeže kovových konstrukcí, instalace apod./ V současné době, vzhledem k narušení konstrukcí, povětrnostním vlivům a vnitřnímu nepořádku, se stává vstup do budovy i jeho okolí značně nebezpečným.

8. Základní pojmy a metody ocenění

nákladová metoda

porovnávací metoda

stanovení obvyklé ceny

9. Obsah znaleckého posudku

1. budova č.p. 384

2. pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - nepříizp. občané, sousedství Setuzy	I	-0,08
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,880}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,818}$$

1. budova č.p. 384

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, třípodlažní objekt bývalých lázní. Hlavní nosnou konstrukci tvoří železobetonový monolitický skelet a v části ocelový skelet u původního bazénu. Vnitřní příčky a nenosné zdi cihelné. Stropní konstrukce železobetonové monolitické. Schodiště železobetonové s různým povrchem. Vnitřní obklady zcela zdevastované, zbytky keramických dlažeb a obkladů. Zastřešení krovem z ocelových příhradových vazníků, krytina živičná svařovaná, nefunkční. Vnitřní omítky hladké dvouvrstvé, fasáda z jižní strany do zahrady prosklená, ostatní břizolitové. Vše v podstandardním stavu. Okna dřevěná zdvojená, v současnosti z části bez skel. Vnitřní vybavení včetně rozvodu demontováno nebo zničeno.

Objekt lze napojit na veškeré veřejné přípojky kromě plynu.

Technický stav: Celkově je budova ve velmi špatném stavu. Pro případnou rekonstrukci lze prakticky využít pouze hlavní nosnou konstrukci - železobetonový skelet.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

E. budovy pro sport

monolitická betonová tyčová

1265

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 060,70 m ²	3,30 m	3 500,31
1.NP	1 060,70 m ²	3,50 m	3 712,45
2.NP	1 060,70 m ²	3,50 m	3 712,45
3.NP	1 060,70 m ²	3,50 m	3 712,45
Součet	4 242,80 m²		14 637,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $14\,637,66 / 4\,242,80 = 3,45\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,242,80 / 4 = 1\,060,70\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	1060,70*3,30	=	3 500,31 m ³
vrchní stavba	1060,70*10,50	=	11 137,35 m ³
zastřešení	1060,70*1,20/2	=	636,42 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	3 500,31 m ³
vrchní stavba	NP	11 137,35 m ³
zastřešení	Z	636,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 274,08 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	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	P	9,00	100	0,46	4,14
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	100	0,46	1,56
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,90	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	P	3,10	50	0,46	0,71
11. Dveře	C	3,10	50	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48

14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,24
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4724

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	S	7,40	100,00	1,00	7,40	15,67	86	100	86,00	13,4762
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100,00	1,00	18,40	38,96	86	90	95,56	37,2302
3. Stropy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	20,53	86	86	100,00	20,5300
4. Krov, střecha	P	9,00	100,00	0,46	4,14	8,76	86	86	100,00	8,7600
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,82	86	86	100,00	2,8200
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,59	86	86	100,00	0,5900
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,40	100,00	0,46	1,56	3,30	86	86	100,00	3,3000
10. Schody	P	2,70	100,00	0,46	1,24	2,62	86	86	100,00	2,6200
11. Dveře	P	3,10	50,00	0,46	0,71	1,50	86	86	100,00	1,5000
13. Okna	P	5,40	100,00	0,46	2,48	5,25	86	86	100,00	5,2500
Opotřebení:									96,1 %	

Ocenění

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

= 2 579,-

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

* 1,1580

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9262

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9087

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,4724

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

* 1,1000

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

* 2,1140

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 761,17

Plná cena: 15 274,08 m³ * 2 761,17 Kč/m³

= 42 174 331,47 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 96,1 %/100)

* 0,039

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 644 798,93 Kč

Koeficient pp

* 0,818

Cena stavby CS

= 1 345 445,52 Kč

Budova č.p. 384 - zjištěná cena

= 1 345 445,52 Kč

2. pozemky

Pozemky mírně svažité, přístup z haly. Z větší části oplocené.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,880$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - blízkost areálu Setuzy	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,880 * 0,670 * 0,930 = 0,548$$

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				
§ 4 odst. 1	1 485,-	0,548		813,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	334	1 209,00	813,78	983 860,02
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, zeleň	335/1	6 216,00	813,78	5 058 456,48
Stavební pozemky - celkem			7 425,00		6 042 316,50

Pozemky - zjištěná cena = **6 042 316,50 Kč**

C. REKAPITULACE

1. budova č.p. 384
2. pozemky

1 345 445,50 Kč
6 042 316,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

7 387 762,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 387 760,- Kč

slovy: Sedmmilionůtřistaosmdesátsedmtisícsešmsetšedesát Kč

Cena obvyklá, shrnutí

Obvyklou cenou v souladu se zákonem o oceňování majetku je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Cena obvyklá se tudíž stanovuje porovnáním, v případě nedostatku porovnatelných vzorků jinými náhradními metodami, např. vyhláškovou metodou, metodou výnosovou. Výnosovou metodou nelze použít vzhledem ke skutečnosti, že nelze areál v tomto stavu pronajmout. Cena obvyklá byla tudíž v tomto případě stanovena součtem nákladové ceny budovy a ceny pozemku zjištěné porovnáním.

Pozemky 1 m²

Veškeré srovnatelné pozemky jsou v lokalitě UL, pro komerční účely. Odlišnosti srovnány koeficienty, popisy v přílohách.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Severní Terasa	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:	Zdroj: inzerce	
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikost	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Vybavení /přípojky apod./	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
300 Kč	0,81	243 Kč

Název:	Všebořice	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:	Zdroj: inzerce	
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikost	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Vybavení /přípojky apod./	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
900 Kč	0,95	851 Kč

Název:	Skorotice	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:	Zdroj: inzerce	
K1 Redukce pramene ceny	0,90	

K2 Velikost	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Vybavení /přípojky apod./	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
690 Kč	0,90	621 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	243 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	572 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	851 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	572 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	572 Kč

Výsledná cena pozemků : $7425 \text{ m}^2 \cdot 572 = 4\,247\,100,-\text{Kč}$

Výsledná cena areálu: $4\,247\,100,-\text{Kč} + 1\,345\,450,-\text{Kč} = 5\,592\,550,-\text{Kč}$

C. REKAPITULACE

1. budova č.p. 384
2. pozemky

1 345 445,50 Kč

4 247 100,00 Kč

Výsledná cena - celkem:

5 592 545,50 Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení

5 593 000,- Kč

slovy: Pětmiliónůpětsetdevadesáttřítisíce Kč

V Ústí nad Labem 21.3.2017

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4599-057/17 znaleckého deníku.