

Okres : CZ0427 Ústí nad Labem
Obec : 554804 Ústí nad Labem
Kat.území : 775053 Klíše

List vlastnictví : 1946

ZNALECKÝ POSUDEK

2894-07/2017

O CENĚ NEMOVITOSTI

Budovy vysokoškolských kolejí

Ústí nad Labem, Na Okraji 3, č.p. 1003

Objednatel : Univerzita Jana Evangelisty Purkyně
Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem, **DIČ : CZ 44555601**
IČ : 44555601

Účel posudku : Pro potřeby organizace – cena administrativní, cena obvyklá.

Cenový předpis : Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška
č. 441/2013 Sb. ve znění č. 199/2014 Sb., č. 345/2015, č. 53/2016 Sb. a č.
443/2016 Sb. Ministerstva financí České republiky.

Datum k němuž se provádí ocenění : 22.02.2017

Datum provedení místního šetření : 01.12.2015, 05.01.2016 a 22.02.2017

Účastníci místního šetření : - H a l a s z Ludvík, Ing. P r o k o p Josef - zástupci UJEP
- znalec

Posudek Ing. P l i c h t a Petr, CSc
vypracoval : 400 03 Ústí nad Labem, Na zákrutu 432/4

Tel. 475 532 182	Mobil 603 444 844	e-mail plichta.petr@tiscali.cz
------------------	-------------------	---

Datum vypracování : 24.02.2017

Předmět ocenění : Budova vysokoškolských kolejí a pozemky.

Vlastník Univerzita Jana Evangelisty Purkyně
nemovitosti: Pasteurova 3544/1, 400 96 Ústí nad Labem

Znalecký posudek obsahuje 20 stran včetně 6 stran příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

0. PODKLADY

a. Předané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví 1946, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, Řízení PÚ : 635/12, vyhotoveno 17.04.2012.
- Kopie katastrální mapy, mapový list 5-7/42. Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, Řízení PÚ : 635/12, vyhotoveno 17.04.2012.
- Informace sdělené zástupcem objednatele při místním šetření dne 01.12.2015, 05.01.2016. a 22.02.2017.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti č. 2845-01/2016 ze dne 07.01.2017, vyhotovil Ing. Petr Plichta, CSc.
- Objednávka Univerzita J.E.Purkyně Ústí n.L.- Odd.slужeb č. 2172226025 ze dne 24.02.2017

b. Získané zpracovatelem

- Vlastní průzkum a zaměření 01.12.2015, 05.01.2016 a 22.02.2017.
- Typový podklad T-06-BU, Krajský projektový ústav Ústí nad Labem, červen1977.
- Územní plán statutárního města Ústí n.L., vyhláška č. 45/1996 z 04.12.1996.
- Územní plán statutárního města Ústí n.L. platný od 01.01.2012.
- Odvozená mapa radonového rizika pro okres Ústí nad Labem.
- Informace na Magistrátu města Ústí nad Labem – Stavební archiv – Změna užívání z ubytovny na vysokoškolské koleje SO/S/204-z/00 ŠÍ ze dne 27.07.2000.
- Informace získané na internetu <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz> dne 23.02.2017.

1. N Á L E Z

1.1. Přehled oceňovaných staveb a pozemků.

- Budova č.p. 1003 – objekt občanské vybavenosti	
- Pozemek p.č. 1669/ 7 - zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 442 m ²
- Pozemek p.č. 1669/15 - ostatní plocha - zeleň	138 m ²
- Pozemek p.č. 1669/16 - ostatní plocha – ostatní komunikace	95 m ²
- Pozemek p.č. 1669/17 - ostatní plocha – ostatní komunikace	146 m ²
- Pozemek p.č. 1669/18 - ostatní plocha - zeleň	45 m ²
- Pozemek p.č. 1669/19 - ostatní plocha – ostatní komunikace	98 m ²
- Pozemek p.č. 1669/20 - ostatní plocha - zeleň	28 m ²
- Pozemek p.č. 1669/38 - ostatní plocha - zeleň	29 m ²

1.2. Charakteristika obce

Ústí nad Labem je krajské a statutární město s 93 523 obyvateli. Je průmyslovým městem a přirozeným centrem průmyslového regionu pod Krušnými horami. Je významnou křižovatkou železničních tratí a silnic s říčním přístavem s překladištěm v městské části Krásné Březno. Po západním okraji města vede dálnice D8-Praha-Drážďany. Ve městě jsou veškeré instituce a zařízení odpovídající významu statutárního města. Jsou zde školy všech úrovní včetně University J.E.Purkyně. Ve městě je řada významných průmyslových podniků a organizací poskytujících služby. Ve městě je rozsáhlá síť linek městské hromadné dopravy autobusové a trolejbusové.

1.3. Poloha nemovitosti

Oceňovanou nemovitostí je samostatně stojící budova o osmi nadzemních podlažích v ulici Na Okraji. V sousedství je areál vysokoškolských kolejí, vícebytové domy, administrativní budova Gas Net, s.r.o., restaurace, řadová zástavba bytových domů s nebytovými prostory v parteru budov podél ulice Klíšské a navazující nízkopodlažní zástavba rodinných domů původní zástavby Klíše. V blízkosti jsou sportovní hala, plavecká hala s venkovním bazénem a fotbalové hřiště. Veškerá občanská vybavenost města je v pěšky dostupných vzdálenostech a nebo městskou veřejnou autobusovou a trolejbusovou dopravou, jejíž zastávky jsou ve vzdálenosti cca 150 m v ulici Klíšská.

Dle územního plánu města platného do 31.12.2011 je nemovitost součástí vnitřního města v lokalitě „OV1 – Na Klíši“ – stabilizované území s areály termálních lázní, sportovních ploch, gymnázia a vysokoškolských kolejí. Dle územního plánu platného od 01.01.2012 je nemovitost v lokalitě občanské vybavenosti, jde tedy o trvale stabilizované území.

Budova napojená přípojkami na veškeré inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektro, plyn a topný kanál centrálního zásobování města teplem.

2. POSUDEK

2.1. § 4 Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky dle výpisu z katastru nemovitostí :

- Pozemek p.č. 1669/ 7 - zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	442 m ²
- Pozemek p.č. 1669/15 - ostatní plocha - zeleň		138 m ²
- Pozemek p.č. 1669/16 - ostatní plocha – ostatní komunikace		95 m ²
- Pozemek p.č. 1669/17 - ostatní plocha – ostatní komunikace		146 m ²
- Pozemek p.č. 1669/18 - ostatní plocha - zeleň		45 m ²
- Pozemek p.č. 1669/19 - ostatní plocha – ostatní komunikace		98 m ²
- Pozemek p.č. 1669/20 - ostatní plocha - zeleň		28 m ²
- Pozemek p.č. 1669/38 - ostatní plocha - zeleň		29 m ²
Celkem		1 021 m ²

Oceňované pozemky jsou součástí mírného, jižním směrem orientovaného svahu a až na pozemek p.č. 1669/16- ostatní plocha – ostatní komunikace, tvoří jednotný funkční celek s budovou vysokoškolských kolejí. Jako celek jsou vymezené okraje zpevněných ploch venkovních úprav, a lícem budovy. Pozemky v jednotném funkčním celku umožňují pouze přístup k budově, jiné využití nepřipadá v úvahu. V okolí nemovitosti jsou ztížené podmínky pro parkování. Nemovitost je od roku 2013 nevyužívaná, nabídky na prodej zatím bez zájmu.

Pozemek p.č. 1669/16 - ostatní plocha – ostatní komunikace je zpevněnou plochou parkoviště při komunikaci ulice Na Okraji. Pozemek je pro odstavení osobních automobilů nedostatečný.

2.1.1. Pozemky v jednotném funkčním celku s budovou

Pozemky budou oceněné podle § 4 oceňovacího předpisu $ZCU = ZC * I$

ZC – základní cena stavebního pozemku – Ústí n.L., - Příloha č.2, tab. č.1 **1 485,-Kč/m²**

I – index cenového porovnání $I = I_T * I_O * I_P$

I_T – index trhu, I_O – index omezujícího vlivu. I_P – index polohy

I _T Index trhu s nemovitými věcmi			Příloha č. 3. Tab. 1		
Znak		Kvalitativní pásma			
P _i	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T _i	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06	-0,06
		II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
		III	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	0,00
		II	Pozemek s právem stavby	-0,02	
		III	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01	
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02	
		V	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlast. podílem na pozemku	0,00	
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	I**	Negativní změny	-0,01 až -0,08	0,00
		II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	
		III**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I**	Negativní	-0,01 ÷ -0,04	0,00
		II	Bez vlivu	0	
		III**	Pozitivní	0,01 ÷ 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	-0,12
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
6	Povodňové riziko	I	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv 5-leté vody)	0,70	1,00
		II	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv 20-leté vody)	0,80	
		III	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv 100-leté vody)	0,95	
		IV	Zóna se zanedbatelným nebezpeč. výskytu záplav	1,00	
7	Hospodářsko správní význam obce ***	I	Havířov a katastrální území lázeňského typu Aa) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček, nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20	-
		II	Katastrální území lázeňských míst typu Ba) a Ca) a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,10	
		III	Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	1,00	
		IV	Ostatní obce	0,90	
8	Poloha obce ***	I	Obec jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10	-
		II	Obec jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromně Prahy Brna)	1,03	
		III	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06	
		IV	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č.1 (kromně Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02	
		V	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
		VI	V ostatních případech	0,80	
9	Občanská vybavenost obce ***	I	Komplexní vybavenost [obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.]	1,05	-
		II	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00	
		III	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90	

$\text{Index trhu : } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 \times (1,00 - 0,18)$	0,820
Zdůvodnění * 5 Nemovitost je nevyužívaná od roku 2013 a nabídky na prodej dosud bez zájmu. Vysoká energetická náročnost i přes dodatečný tepelně izolační obklad štítů eliminující zejména zatékání dešťové vody spárami *** Položky 7 až 9 se v tomto případě nehodnotí	

I ₀ Index omezujících vlivů pozemku				Příloha č. 3. Tab. 2	
Znak		Kvalitativní pásma			
P _i	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T _i	
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03	-0,02
		II	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	I	Svažitost terénu pozemku nad 15 % ; orientace SV, S, a SZ	-0,02 ÷ -0,04	0,00
		II	Svažitost terénu pozemku nad 15 % ; ostatní orientace	-0,01 ÷ -0,02	
		III	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně ; orientace SV, S, a SZ	0,00 ÷ -0,01	
		IV	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně ; ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky	I	Hladina spodní vody < 1,0 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 ÷ -0,05	0,00
		II	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. zákl. deska, piloty apod.)	-0,01 ÷ -0,05	
		III	Neztížené základové podmínky	0,00	
4	Chráněná území a ochranná pásma	I	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00	0,00
		II	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 ÷ -0,03	
		III	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾	-0,01 ÷ -0,03	
		IV	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 ÷ -0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II	Stavební uzávěra	-0,01 ÷ -0,05	
		III	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 ÷ -0,05	
6	Ostatní neuvedené	I*	Vlivy snižující cenu	-0,01 ÷ -0,30	0,00
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,02$					0,980
Zdůvodnění *					

I _p Index polohy pro pozemky a budovy typu G				Příloha č. 3. Tab.3.	
Znak		Kvalitativní pásma			
P _i	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota I _{Pi}	
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,08	0,08
		II	Obchodní centra	0,10	
		III	Rekreační oblasti	-0,05	
		IV	Bez zástavby	-0,01	
		V	Výrobní objekty (řemesla, sklady) nerušící okolí	0,00	
		VI	Výrobní objekty (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	-0,02	
		VII	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	-0,05	

3	Poloha pozemku v obci	I	Střed obce – centrum obce	0,10	0,05
		II	Navazující na střed (centrum) obce	0,05	
		III	Okrajové části obce	0,00	
		IV	Část obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,03	
		V	Samoty	-0,10	
		VI	Ostatní neuvedené	0,02	
4	Možnost napojení na inženýrské sítě, které jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,08	
		III	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00
		II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01	
		III	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	-0,02	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,10	-0,02
		II	Příjezd pouze jednopřepným vozidlem k pozemku	-0,07	
		III	Příjezd po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	
		IV	Příjezd po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	
		V	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti nebo příjezd po nebezpečné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	
		VI	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	
		VII	Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,10	
7	Osobní hromadná doprava *	I	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,10	0,00
		II	Zastávka od 2001 do 1000 m MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	
		III	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00 až 0,02	
		IV	MHD - centrum obce	0,03	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I	Nevhodná pro účel užití realizované stavby	-0,03	0,05
		II	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	
		III	Výhodná – možnost komerčního využití stavby nebo pozemku	0,05	
		IV	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10	
9	Obyvatelstvo	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí	-0,00 až -0,30	0,00
		II	Bezproblémové okolí	0,00	
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	0,00	0,00
		II	Průměrná nezaměstnanost	0,00	
		III	Nižší než průměr v kraji	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené **	I	Vlivy snižující cenu	0,00 až -0,30	0,00
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,00 až 0,30	
Index trhu: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,65 \times (1,00+0,16)$					0,754
Zdůvodnění *.					

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZC - \text{základní cena stavebního pozemku} - \text{Ústí n.L.} \dots\dots\dots 1\,485,-\text{Kč/m}^2$$

$$I = I_T * I_O * I_p = 0,820 * 0,980 * 0,754 \dots\dots\dots 0,606$$

$$ZCU = 1485 * 0,606 \dots\dots\dots 900,- \text{Kč/m}^2$$

2.1.2. Pozemek parkoviště

Pozemek bude oceněn podle § 4, odst. 3 oceňovacího předpisu

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZC - \text{základní cena stavebního pozemku} - \text{Ústí n.L., - Příloha č.2, tab. č.1} \dots\dots\dots 1\,485,-\text{Kč/m}^2$$

I P Index polohy pro pozemky komunikací			Příloha č. 3. Tab. 5		
Znak		Kvalitativní pásma			
P _i	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota I _{p_i}	
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30	-0,25
		II	Místní komunikace (I až III.tř.), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 201 m	- 0,20	
		III	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV.tř. (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	- 0,25	
		IV	Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	- 0,10	
2	Charakter a zastavěnost území.	I	V kat.úz. sídelní části obce*	0,05	-0,05
		II	V kat.úz. mimo sídelní části obce * v zastavěném území obce	-0,05	
		III	V nezastavěném území	-0,30	
3	Povrchy	I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00	0,00
		II	Komunikace se nezpevněným povrchem	-0,03	
		III	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00	
4	Vlivy ostatní neuvedené **	I	Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01 až 0,30	0,00
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerčního využití	0,30	0,30
		II	Možnost komerčního využití a dálnice	0,90 až 1,15	
		III	Stavba pro komerční využití (např. čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, placené parkoviště)	1,16 až 1,60	
$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,30 \times (1,00 - 0,30)$					0,210
Zdůvodnění					

$$ZCU = ZC * I$$

ZC – základní cena stavebního pozemku – Ústí n.L..... 1 485,-Kč/m²

I = 0,210

ZCU = 1 485 x 0,210 312,00 Kč/m²

2.1.3. Ceny pozemků

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměry m ²	Cena pozemku	
			Jednotková Kč/m ²	Celkem Kč
1669/ 7	zastavěná plocha a nádvoří JFC	442	900	397 800
1669/15	ostatní plocha – zeleň JFC	138	900	124 200
1669/16	ostatní plocha – ostatní komunikace	95	312	29 640
1669/17	ostatní plocha – ostatní komunikace JFC	146	900	131 400
21669/18	ostatní plocha – zeleň JFC	45	900	40 500
1669/19	ostatní plocha – ostatní komunikace JFC	98	900	88 200
1669/20	ostatní plocha – zeleň JFC	28	900	25 200
1669/38	ostatní plocha – zeleň JFC	29	900	26 100
Celkem		1 021		863 040

2.2. B u d o v a č.p. 1003 na pozemku p.č. 1669/7.

Budova byla postavená v roce 1984 jako vícebytový dům a přechodně sloužila stavební firmě Pozemní stavby, n.p. jako zařízení staveniště. Rozhodnutím Magistrátu města – Stavební odbor, č.j. SO/S/204-z/00 Ší ze dne 27.07.2000 bylo povolena změna užívání z ubytovny na vysokoškolské koleje. V katastru nemovitostí je budova vedena jako objekt občanské vybavenosti. V současnosti, vzhledem k přebytku ubytovacích kapacit je neužívaná, zařizovací předměty kuchyní a osvětlovací tělesa jsou částečně demontována. Přípojky inženýrských sítí, vyjma elektrické energie, jsou ke dni ocenění uzavřené. Budova není užívaná od 08.2013. **Technický stav budovy neumožňuje v současné době její pronájem.**

2.2.1. Objemové a dispoziční řešení budovy

Budova občanské vybavenosti je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, dvousekcová, podsklepená s osmi nadzemními podlažími a střešními nástavbami strojíren výtahů. Vzhledem k osazení budovy na jižně orientovaném svahu ve směru spádnice je při jižním štítu částečně podsklepená druhým podzemním podlažím. Budova dispozičně i konstrukčně vychází z typové stavební soustavy bytové výstavby T-06-BU.

Hlavní vstupy do obou sekcí jsou po předložených venkovních schodištích v úrovni 1.n.p. z východního průčelí budovy, vedlejší vstupy jsou v úrovni 1.p.p. z nádvoří při západním průčelí budovy. Obě sekce jsou v úrovni 1.p.p. a 1.n.p. propojené vnitřní podélnou chodbou. Ostatní podlaží obou sekcí jsou přístupné pouze ze schodišťového prostoru příslušné sekce.

V 1.p.p., jsou vedlejší vstupy do schodišťových travé, vnitřní podélná chodba a skladové a provozní prostory přímo větrané a osvětlené sklepními okny. Ve 2.p.p. ve třech krajních travé včetně schodišťového prostoru jižní sekce jsou skladové prostory.

V 1.n.p. jsou vstupní haly s recepcí, provozní místnosti správy kolejí a při obou štítech ubytovací jednotky odpovídající bytům 3+1 a 2+1.

Ve 2. až 8.n.p. jsou v každé sekci ubytovací prostory odpovídající dvěma bytovým jednotkám 2+1 a jedné bytové jednotce 1+1. Všechny prostory jsou ke dni ocenění částečně bez vybavení kuchyní a bez osvětlovacích těles.

2.2.2. Konstrukční řešení budovy

Konstrukční systém budovy je příčně nosný s podélnými ztužujícími stěnami a neseným obvodovým pláštěm obou průčelí.

Konstrukce a vybavení :

- Objekt je založen na betonových základových pasech s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti. V 1.p.p. jsou patrné zatékání vody kolem prostupů inženýrských sítí.
- Vnitřní stěny jsou železobetonové tl. 140 mm. Stěny štítů z vrstvených panelů tl. 290 mm jsou opatřené dodatečně provedeným tepelně izolačním obkladem. Obvodové stěny průčelí jsou z celostěnových vrstvených panelů tl. 240 mm s tepelnou izolací tl. 6,0 cm z pěnového polystyrénu. Mřížky větracích otvorů v atice jsou zkorodované a vytékající rez poškozuje fasádu. Tepelně technické vlastnosti obvodového pláště neodpovídají současným parametrům.
- Stropní konstrukce je ze železobetonových panelů o tl. 120 mm.
- Střecha je dvouplášťová ze železobetonových panelů s tepelnou izolací z minerálních vláken uloženou v mezistřeším prostoru.
- Krytina z asfaltových pásů byla obnovena v roce 2000.

- Klempířské konstrukce jsou oplechování atik a parapetů oken z plechu pozinkovaného, oplechování atik obnovené v roce 2000, oplechování parapetů oken je původní, na západním průčelí je patrné zatékání dešťové vody kolem parapetů.
- Vnitřní povrchy jsou z tenkovrstvých vápenných štuků.
- Vnější povrchová úprava průčelí obou nadzemních průčelí je z nástřikové hmoty Ebarbet, povrchy podzemních podlaží jsou upravené kabřincovým obkladem. Štíty jsou upravené dodatečně provedeným tepelně izolačním obkladem FEAL.
- Vnitřní keramické obklady nejsou, povrchy stěn bytového jádra včetně kuchyňské linky jsou z umakartových desek.
- Schodišťová ramena jsou ze železobetonových panelů se stupni z broušeného teraca. Na podestách je keramická dlažba.
- Dveře jsou plné a náplňové.
- Okna jsou původní dřevěná zdvojená.
- Povrchy podlah obytných místností jsou původní z PVC dožité, v p.p. je keramická dlažba.
- Vytápění je ústřední napojené na centrální zásobování teplem topným kanálem, radiátory jsou litinové, v 1.p.p. a 2.p.p. jsou ocelové registry. Centrální je i příprava teplé vody. Vytápění a příprava teplé vody z výměňkové stanice v sousedním objektu jsou odpojené.
- Elektroinstalace je pouze světelná.
- Veškeré rozvody teplé a studené vody, kanalizace a rozvod plynu jsou soustředěny v instalačních šachtách bytových jader včetně odvětrání kuchyní, koupelen a WC. Rozvody plynu jsou v tomto objektu instalované, ale nejsou užívané. Veškeré rozvody jsou původní.
- Jednotlivé ubytovací prostory – byty jsou vybavené původními mísami WC. V koupelnách jsou původní umyvadla a vany.
- Kuchyně byly původně vybavené kuchyňskými linkami a elektrickými vařiči, v současné době je zařízení kuchyní částečně demontované.
- V objektu je rozvod telefonu a antén pro TV, vše mimo provoz.

2.2.3. Výměry objektu

2.p.p.

- zastavěná plocha : 11,25*12,38	139,28 m ²
- výška podlaží :	2,80 m
- obestavěný prostor : 139,28*2,80	389,98 m ³

1.p.p.

- zastavěná plocha : 32,85*12,38	406,68 m ²
- výška podlaží : 0,10+2,80	2,90 m
- obestavěný prostor : 406,68 * 2,90	1 179,37m ³

1.n.p. až 7.n.p.

- zastavěná plocha : 32,85*12,48	409,97 m ²
- výška podlaží :	2,80 m
- obestavěný prostor : 409,97 * 2,80	1 147,92m ³

8.n.p.

- zastavěná plocha : 32,85*12,48	409,97 m ²
- výška podlaží : 2,80+0,42	3,22 m
- obestavěný prostor : 409,97 * 3,22	1 320,10
+ 3,90*4,15*(2,94-0,42)*2	81,57
	1 401,67m ³

Obestavěný prostor celkem 389,98+1 179,37+7*1 147,92+1 401,67..... 11 006,46 m³

Průměrná výška podlaží 2,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží 382,57 m²

2.2.4. Hodnocení standardu konstrukcí a vybavení a opotřebení

Objekt byl kolaudován v roce 1984, stáří 2017-1984 = 33 roků.

B = skutečné stáří konstrukcí a vybavení v rocích, resp. opotřebení v desetinném čísle.

C = předpokládaná celková životnost v rocích, resp. 1

Budova pro ubytování studentů – typ G

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Objemový podíl A (%)					stáří (B)	životnost (C)	opotřebení B/C*A
		n _s St.	n _n Nad	n _p Pod	n _o Nic	Upra-veno			
1	Základy vč. zemních prací	6,3				6,84	33	120	1,881
2	Svislé konstrukce	10,4				11,29	33	100	3,726
				4,6		4,995	33	80	2,060
3	Stropy	8,2				8,903	33	100	2,938
4	Zastřešení mimo krytinu	6,1				6,623	33	80	2,732
5	Krytiny všech střech	2,7				2,932	17	25	1,993
6	Klempířské konstrukce	0,3				0,326	17	25	0,221
		0,3				0,326	33	25	0,430
7	Úpravy vnitřních povrchů	7,1				7,709	17	60	2,184
8	Úpravy vnějších povrchů	2,4				2,606	33	35	2,457
		0,8				0,869	28	30	0,811
9	Vnitřní obklady keramické				3,1	0			0,000
10	Schody	2,8				3,04	33	80	1,254
11	Dveře	3,8				4,126	33	40	3,404
12	Vrata					0			0,000
13	Okna	5,9				6,406	33	35	6,040
14	Povrchy podlah	2,9				3,149	33	33	3,149
		0,4				0,434	33	40	0,358
15	Vytápění	4,9				5,32	33	35	5,016
16	Elektroinstalace	3,5			2,3	3,8	33	35	3,583
17	Bleskosvod	0,3				0,326	33	33	0,326
18	Vnitřní vodovod	3,3				3,583	33	35	3,378
19	Vnitřní kanalizace	3,2				3,474	33	35	3,276
20	Vnitřní plynovod	0,3				0,326	33	35	0,307
21	Ohřev teplé vody	2,2				2,389	33	35	2,252
22	Vybavení kuchyně			1,5	0,3	1,629	33	35	1,536
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC			4,3		4,669	33	33	4,669
24	Výtahy	1,4				1,52	33	33	1,520
25	Ostatní	2,2			2,2	2,389	33	33	2,389
		81,7	0	10,4	7,9	100			63,892

2.2.5. Výpočet opotřebení

Budova byla kolaudována v roce 1984. V současné době je od 08.2013 mimo provoz Opotřebení je stanoveno analytickou metodou v odst. 2.1.4. ve výši 63,892 %

Koeficient zůstatkové ceny $k_z = 1 - 63,892/100 = 0,361$

2.2.6. Základní cena upravená

ZC - Základní cena - Příloha č. 8 - Typ - G ; Účel užití - budova pro ubytování studentů

ZCU = ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₄ * K₅ * K_i * K_p

ZC - Základní cena - Příloha č. 8 - Typ - G 2 710,- Kč/m²

K₁ - Koeficient podle druhu konstrukce - Příloha č. 10

Konstrukce montované z dílců betonových plošných 1,037

K₂ - 0,92+6,60/ØZP = 0,92+6,60/382,57 0,937

K₃ - 0,30+2,10/Økv = 0,30+2,10/2,80 1,050

K₄ - Koeficient vybavení stavby

K₄ = 1 + 0,0054 (n_n - n_p) - 0,01 n₀ = 1 + 0,0054(0,0-10,4) - 0,01*7,9 0,865

K₅ - Koeficient polohový - statutární město Ústí nad Labem 1,100

K_i - Koeficient změny stavby - Příloha č. 41 - kód 46.21.19.1 1 - CZ-CC 113012..... 2,074

ZCU

2 710	1,037	0,937	1,050	0,865	1,100	2,074		5 456
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--	-------

2.2.7. Cena budovy

Budova Část	Obestavěný prostor m ³	ZCU Kč/m ³	Cena reprodukční Kč	Opotře- bení K _z	Cena věcná Kč
Budova č.p. 1003	11 006,46	5 456	60 051 246	0,361	21 678 500

2.2.8. Cena budovy zjištěná podle § 10

Cena stavby se určí podle vzorce viz § 10. odst. 2 CS = CS_N x pp

CS_N - cena stavby v Kč stanovená nákladovým způsobem - viz 2.2.7. 21 678 500,- Kč

pp - koeficient úpravy ceny podle polohy a trhu pp = I_T x I_p

I_T - index trhu - odst. 2.1.1.. - str. 4 0,820

I_p - index polohy - odst. 2.1.1.. - str. 5 0,754

CS = 21 678 499 * 0,820 * 0,754 13 403 383,- Kč

2.3. Cena obvyklá

Obvyklou (obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Obvyklá cena se převážně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném čase a místě.

Oceňovaná budova byla postavená původně jako bytový dům s přechodným užíváním jako zařízení staveniště - ubytovna podniku Pozemní stavby n.p. Ústí nad Labem, později byla upravena pro potřeby ubytování studentů jako vysokoškolská kolej. V současné době je od 08.2013 mimo provoz s odpojenými přípojkami inženýrských sítí vyjma elektrické energie a jsou v ní postupně demontované zařizovací předměty - osvětlovací tělesa, zařízení kuchyní a pod. Jde tedy o specifický případ stavebního díla, pro které stanovení obvyklé ceny porovnáním s realizovanými nebo alespoň s inzerovanými prodeji obdobných nemovitostí je velmi obtížné pro nedostatek porovnatelných parametrů jednotlivých budov a stavu jejich konstrukcí.

Pro stanovení ceny obvyklé se v tomto případě vychází z nejbližšího funkčního využití budovy, tedy budovy pro bydlení – bytové domy, ubytovny.

V Ústí nad Labem je v současné době nabízená řada vícebytových domů, převážně zděných a menšího rozsahu než oceňovaná nemovitost, převážně však v technickém stavu umožňujícím bezproblémové užívání, resp. okamžitý pronájem.

Z budov obdobného typu je nabízená budova :

Trmice, Nerudova 735

- Inzerát RK RE/MAX	Nabídka 02.2017
- Inzerovaná cena dle informace v RK.....	37 000 000,- Kč
- Zastavěná plocha	650 m ²
- Obestavěný prostor	21 798 m ³
- Jednotková cena obestavěného prostoru	1 697,- Kč/m ³

Budova 1 p.p. + 12 n.p. ; 96 bytů 2+kk a 36 bytů 1+kk

Budova postavená z dílců stavební soustavy T-06-BU po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

Vzhledem k oceňované nemovitosti - indexy odlišnosti:

- skutečnost/inzerce - dlouhodobě nabízená	0,80
- velikost budovy	1,10
- vybavení budovy	0,80
- technický stav	0,85
- poloha	1,15
- jiné – úvaha znalce	0,90

Index odlišnosti celkem 0,619

Porovnatelná cena obestavěného prostoru : 1 697 * 0,619..... **1 050,- Kč/m³**

Petrovice – Krásný Les 339, 340

- Inzerát RK Finosa Reality.....	Nabídka 02.2017
- Inzerovaná cena dle informace v RK.....	8 400 000,- Kč
- Zastavěná plocha 230 * 2.....	460 m ²
- Obestavěný prostor 2780 * 2.....	5 560 m ³
- Jednotková cena obestavěného prostoru	1 511,- Kč/m ³

Dvě budovy 1 p.p. + 3 n.p. – byty 2 x 3 x [1+1], 2 x 3 x [2+1], 2 x 3 x [3+1], Budova postavená z dílců stavební soustavy T-06-BU po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

Vzhledem k oceňované nemovitosti - indexy odlišnosti:

- skutečnost/inzerce - nové zadání	0,85
- velikost budovy	0,90
- vybavení budovy	0,90
- technický stav	0,85
- poloha	1,20
- jiné – úvaha znalce	0,90

Index odlišnosti celkem 0,632

Porovnatelná cena obestavěného prostoru : 1 511 * 0,632 **955,- Kč/m³**

Z realizovaných prodejů :

Budova ubytovny Ústí nad Labem, Sociální péče 3259/7

Prodej 2011	
- Prodejní cena dražbou	45 900 000,- Kč
- Zastavěná plocha	2 450,00 m ²
- Obestavěný prostor	43 861,66 m ³

- Jednotková cena obestavěného prostoru 1046,- Kč/m³

Budova složená ze čtyř pavilonů :

- obytné pavilony – 1.p.p.+5.n.p. ; t.p.+5.n.p. ; 1.p.p.+8.n.p. - panelová konstrukce

- společenský pavilon - 1.p.p. + 2.n.p. – skeletová konstrukce

- jednopodlažní spojovací krček – skeletová konstrukce

Budova postavená v roce 1979 montovanou technologií z velkoplošných dílců – panelů stavební soustavy T-06-B a montovaného skeletu MS 71. V budově je cca 230 bytů – garsoniéry a byty 1+1 a 1+2.

Vzhledem k oceňované nemovitosti - indexy odlišnosti:

- skutečnost/inzerce 1,00

- velikost budovy 1,20

- vybavení budovy 0,85

- technický stav 0,95

- poloha 1,05

- jiné – úvaha znalce 1,05

Index odlišnosti celkem 1,068

Porovnatelná cena obestavěného prostoru : 1 046 * 1,068 1 117,- Kč/m³

K_i CU 2016 = 2,080, K_i CU 2016 = 2,051, K_i CU 2016/ K_i CU 2016 = 0,986

Porovnatelná cena obestavěného prostoru CU 2016 : 1 117 * 0,986 1 101,- Kč/m³

Prodej bytového domu T-06-BU Děčín, Kosmonautů prodej 2011

- Kupní smlouva 21 300 000,- Kč

- Zastavěná plocha 476,00 m²

- Obestavěný prostor 11 667,8 m³

- Jednotková cena obestavěného prostoru 1825,- Kč/m³

Budova 1 p.p. + 8 n.p. ; 48 b.j.

Budova postavená z dílců stavební soustavy T-06-BU původní stav, běžná údržba

Vzhledem k oceňované nemovitosti - indexy odlišnosti:

- skutečnost/inzerce 1,00

- velikost budovy 1,00

- vybavení budovy 0,80

- technický stav 0,80

- poloha 1,10

- jiné – úvaha znalce 1,05

Index odlišnosti celkem 0,739

Porovnatelná cena obestavěného prostoru : 1 825 * 0,739 1 349,- Kč/m³

K_i CU 2016 = 2,080, K_i CU 2016 = 2,051, K_i CU 2016/ K_i CU 2016 = 0,986

Porovnatelná cena obestavěného prostoru CU 2016 : 1 349 * 0,986 1 330,- Kč/m³

Z výše uvedených prodejů a nabídek odhaduji jednotkovou cenu obestavěného prostoru oceňované nemovitosti zejména vzhledem k dlouhodobé neprodejnosti

ve výši 1 000,- až 1 100,- Kč/m³

Obestavěný prostor budovy – viz kap. 2.1.1.3 na str. 5 11 006,46 m³

Cena obvyklá nemovitosti porovnávacím způsobem celkem

11 006,46 * 1 000 11 006 460,- Kč

11 006,46 * 1 100 12 107 106,- Kč

Cenu obvyklou budovy č.p.1003 s pozemky odhaduji ve výši ... 11 000 000,- až 12 100 000,- Kč

3. REKAPITULACE

3.1. Cena podle cenového předpisu – administrativní

	Kč
Budova č.p. 1003	13 403 383
Pozemky	863 040
Celkem	14 266 423

Cena zjištěná budovy a pozemků je k 22. únoru 2017 podle cenového předpisu po zaokrouhlení ve výši

14 266 420,- Kč

to je slovy :

**Čtrnáct milionů dvě stě šedesát šest tisíc čtyři sta dvacet,-
Korun českých**

3.2. Cena obvyklá

Cenu obvyklou budovy a pozemků odhaduji k 22. únoru 2017 ve výši

11 000 000,-Kč až 12 100 000,- Kč

To je slovy :

Jedenáct milionů,- až dvanáct milionů jedno sto,- Korun českých

Prohlašuji, že znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18. prosince 1991 pod č.j. Spr. 4964/91 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2897-07/2017 ve znaleckém deníku.

V Ústí nad Labem, 24. února 2017.


Ing. Petr Plichta, CSc



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2012 09:40:57

CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat. území: 775053 Kliše

List vlastnictví: 1946

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Univerzita Jana Evangelisty PURKYNĚ, Hoření 3083/13, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem 11	44555601	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1669/7	442	zastavěná plocha a nádvoří		
1669/15	138	ostatní plocha	zeleň	
1669/16	95	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1669/17	146	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1669/18	45	ostatní plocha	zeleň	
1669/19	98	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1669/20	28	ostatní plocha	zeleň	
1669/38	29	ostatní plocha	zeleň	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Kliše, č.p. 1003

obč.vyb

1669/7

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1669/7	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/15	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/16	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/38	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/18	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/19	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/20	Z-5555/2003-510
Parcela: 1669/17	Z-5555/2003-510

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí 34956/1998 Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 21.1.1999

POLVZ:88/1999

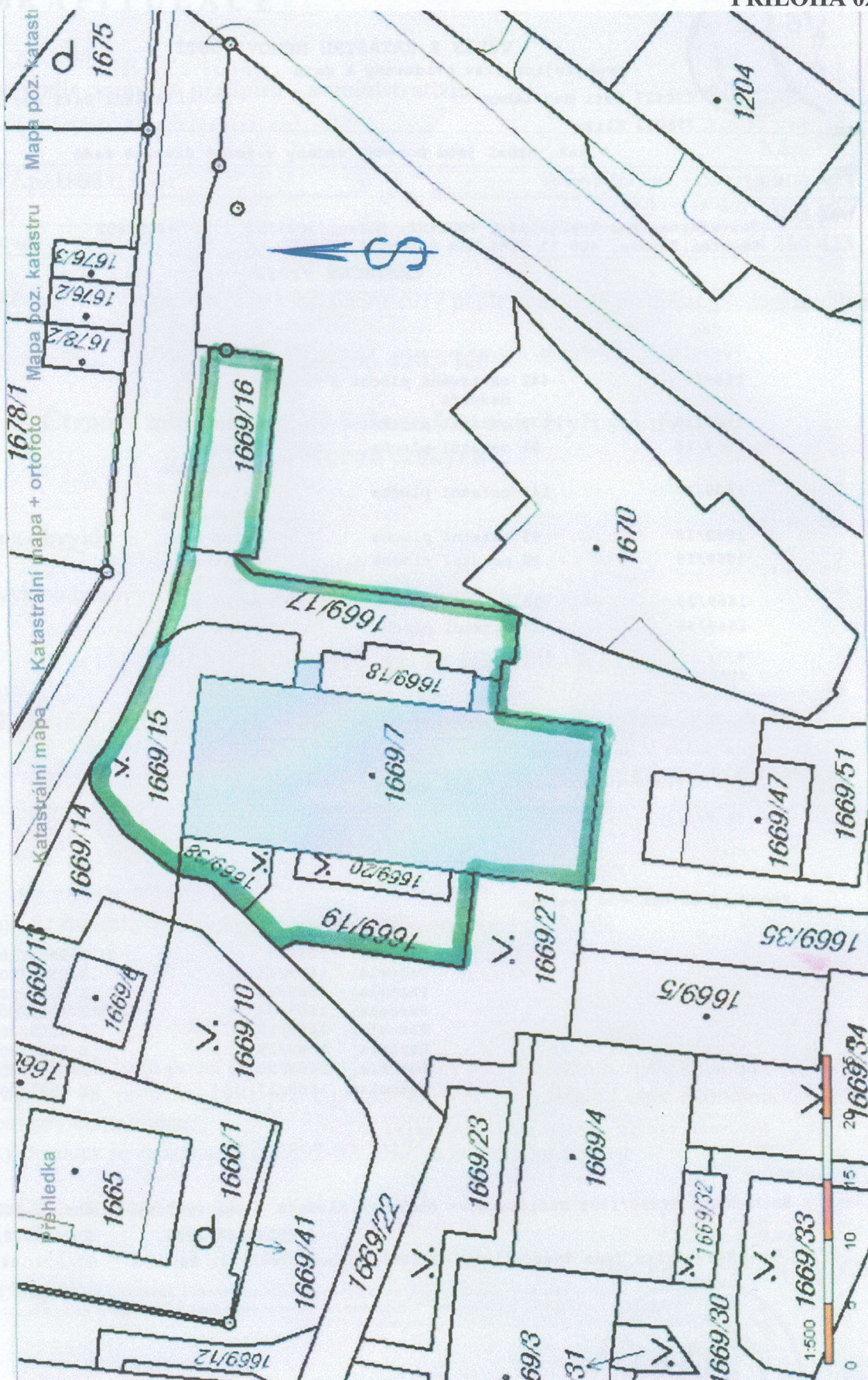
Z-2400088/1999-510

Pro: Univerzita Jana Evangelisty PURKYNĚ, Hoření 3083/13, Severní

RČ/IČO: 44555601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1



Snímek katastrální mapy s vyznačenou polohou oceňované nemovitosti.



Obr. 01. Východní průčelí s hlavním vstupem do budovy a severní štít s tepelně izolačním obkladem.



Obr. 02. Západní průčelí s vedlejšími vstupy na mezipatrovou podestu 1.p.p. Při jižním štítu jsou tři travé s 2.n.p.



Obr. 03. Hlavní vstup do budovy v úrovni 1.n.p. po předloženém schodišti má poškozené teracové stupně



Obr. 04. Lodžie v 1.n.p. při severním štítu je chráněná ocelovou mříží. Štít je obložený dodatečným tepelně izolačním štítem FEAL. Hlavním důvodem byla eliminace zatékání dešťové vody spárami štítu.



Obr. 05. Vedlejší vstup do budovy ze západního průčelí je v úrovni mezipatrové podesty 1.p.p.



Obr. 06. Na západním průčelí dochází k zatékání dešťové vody nefunkčním oplechováním parapetů



Obr. 07. Kuchyňské linky jsou částečně demontované



Obr. 08. Standardní vybavení bytového jádra je původní z roku 1984

Obr. 87. Kvadrátová lišta pre montáž demontovacej



Obr. 88. Standardní výměnný bytového jehla je původní z roku 1984