

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1494-2/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně stavební parcely č. 786 a výpravní budovy, ulice Nádražní čp.684, obec Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Znalec: Jaroslav Truhlář
Čs. armády 582/IV
566 01 Vysoké Mýto
telefon: 605 425 477
e-mail: truhlar63@seznam.cz
IČ: 188 79 616

Zadavatel: Oustecké nádraží, s.r.o.
Nádražní 684
562 01 Ústí nad Orlicí

Počet stran: 30 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.01.2023

Vyhotoveno: Ve Vysokém Mýtě 13.01.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitosti se provádí na žádost objednatele posudku. Důvodem je stanovení ceny zjištěné oceňovaných nemovitosti, bez přípojek veřejného vodovodu, kanalizace a elektřiny. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek a stanovit cenu zjištěnou výše uvedených nemovitostí. K této ceně je připočtena cena uměleckých a uměleckořemeslných děl, která jsou součástí stavby.

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny zjištěné oceňovaných nemovitostí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění:

CENA ZJIŠTĚNÁ:

Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a vyhl. č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.01.2023 za přítomnosti objednatele posudku a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o pozemku, stavbě a kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění.
- vyhláška MF č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013, k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyh. č. 488/2020 Sb., vyhl. č 424/2021 Sb. a vyhl. č. 337/2022 Sb.
- skutečnosti zjištěné a zaměřené při obhlídce nemovitosti
- Ministerstvo kultury ČR - rozhodnutí č.j.MK 6609/2009 OPP
- Stavebně historický průzkum - Železniční stanice Ústí nad Orlicí - Výpravní budova čp. 684
- Kupní smlouva Č.j. 55857/2009-O32 ze dne 16.5.2016

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou informace dodané objednatelem posudku, u kterých předpokládám, že jsou pravdivé. Tyto informace jsem si v co největší možné míře ověřil při obhlídce nemovitostí a na příslušném stavebním úřadě.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 S., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, LINDE 2004, Doc.Ing. A.Bradáč, DrCs., a Doc.JUDr. J.Fiala, IBSN 978-80-7201-679-2
- Odhad hodnoty nemovitostí - Ing.Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, CERM 2016, Prof.Ing. A.Bradáč, DrSc. a kol., ISBN 978-80-7204-930-1
- Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, LEGES 2014, ISBN 978-80-87212-77-9
- Analýza realitního trhu, Petr Ort, LEGES 2019, IBSN 978-80-7502-364-3
- Oceňování nemovitostí v praxi, Petr Ort, Olga Ortová Šeflová, LEGES 2017, IBSN 978-80-7502-234-9

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění jsem provedl zaměření a prohlídku oceňovaných nemovitostí a současně prověřil sdělené informace objednatelem o oceňovaných nemovitostech.

Pomocí dálkového přístupu do Katastru nemovitostí jsem ověřil vlastnictví, typ stavby a způsob využití stavby.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nashromážděné informace jsem posoudil a zpracoval do znaleckého posudku a určil zjištěnou cenu oceňovaných nemovitostí

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Výpravní budova
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní 684 562 01 Ústí nad Orlicí
LV:	6101
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí
Počet obyvatel:	13 936

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **841,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Oustecké nádraží, s.r.o., Nádražní 684, 562 01 Ústí nad Orlicí, LV: 6101, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při zpracování znaleckého posudku byla k dispozici dokumentace stavebně historického průzkumu - Železniční stanice Ústí nad Orlicí - Výpravní budova čp. 684. Veškeré výměry rozhodné pro ocenění byly získány vlastním měřením a pochůzkou.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a ne nese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v katastrálním území ústí nad Orlicí na okraji zastavěného území města Ústí nad Orlicí a jsou zapsané na LV č. 6101.

Oceňovaná stavba pro dopravu se nachází na okraji zastavěného území města Ústí nad Orlicí v lokalitě železničního nádraží. Stavba je zděná se sedlovou střechou a má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží s podkrovím. Stavba je postavena na stavební parcele číslo 786. Stavba je napojena na elektrický proud, veřejný vodovod a kanalizaci, dále je do budovy zaveden optický a metalický kabel. Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka. Město Ústí nad Orlicí má úplnou občanskou vybavenost.

3.4. Obsah

1. Výpravní budova
2. Parcela číslo 786

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro daný účel ocenění jsem provedl analýzu předaných a zjištěných dat a informací.

Prověřil jsem objednatelům předané podklady a informace, zpracoval jsem data získané při pochůzce a zaměření nemovitostí.

Následně jsem provedl výpočet znaleckého posudku dle vyhlášky č. 337/2022 Sb.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P ₁
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Bez vlivu na cenu.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci - Přístup k nemovitosti je přes p.č. 2651/2, který je ve vlastnictví Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1.	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,03
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup k nemovitosti je přes p.č. 2651/2, který je ve vlastnictví Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1.	I	-0,22

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,347}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,397}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,344}$$

1. Výpravní budova

Zatřídění pro účel ocenění :

Popis výpravní budovy :

Stavba výpravny byla postavena v roce 1874, tedy před 149 lety.

Stavba je zděná z cihel o tl. nosných zdí 45 cm na části budovy je použito hrázděné zdivo. Základy jsou kamennobetonové bez vodorovné a svislé izolace. Střecha je šikmá sedlová.

Konstrukce a vybavení domu a jejich stav pro výpočet opotřebení :

Základy kamennobetonové bez vodorovné a svislé izolace. Obvodové zdivo z cihel a na části hrázděné tl. 45 cm. Strop mezi I.P.P. a I.N.P. je klenbový, stropy ve vyšších patrech jsou dřevěné s rovným podhledem. Krov je dřevěný. Střecha sedlová, krytina na části Cembrit a na části asfaltové pásy. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu a měděné. Vnitřní omítky vápenné štukové. Venkovní omítky lícové zdivo s nátěrem a vápenná tvrdá. Schody jsou v budově betonové, dřevěné a teracové. Podlahy jsou v budově dřevěné, keramické, vlysové a PVC. Dveře dřevěné, sololitové, okna dřevěná špaletová. Elektroinstalace 230/400 na jističe. Rozvod vody studené jen na části budovy. Ohřev teplé vody elektrickým boilerem a průtokovými ohřívači. Kanalizace provedena do kanalizace. Bleskosvod je. Vnitřní hygienické vybavení je jen v části budovy. Ostatní konstrukce chybí.

Dispoziční uspořádání:

Budova výpravny se skládá ze tří traktů.

Střední trakt:

V tomto traktu, který má pouze I.N.P. se nachází - chodba od pokladen k peronům, předsíň výpravny, Zázemí výpravny, kotelna, výpravna, pracovna přednosta a restaurace.

Východní trakt:

V tomto traktu se nachází :

I.P.P. - bývalý kryt a dvě místnosti

I.N.P. - hala u pokladen, chodba k peronům, kavárna, pokladny, bufet, schodiště, technické místnosti.

II.N.P. - chodba se schodištěm, jižní byt (předsíň, WC, koupelna, kuchyň, tři pokoje, komora), severní byt(předsíň, kuchyň, čtyři pokoje, koupelna, WC na společné chodbě po rekonstrukci).

III.N.P. - chodba se schodištěm, jihovýchodní byt (kuchyň a pokoj), jihozápadní byt (předsíň, koupelna, dva pokoje, kuchyň), severní byt (předsíň, kuchyň, čtyři pokoje), WC pro všechny byty je na společné chodbě.

Podkroví - chodba, tři pokoje, WC, komora a půda

Západní trakt:

I.P.P: - tři místnosti

I.N.P. - čekárna, WC s přístupem z peronu, elektrorozvodna, komora, kuchyň se zázemím pro restauraci, chodba se schodištěm, technické zázemí.

II.N.P. - jižní byt po rekonstrukci (předsíň, komora, koupelna s WC, kuchyň a dva pokoje), severní byt (předsíň, kuchyň, dva pokoje a WC a koupelna)

Podkroví - půda

Závěr :

Stavba je ve zhoršeném technickém stavu, jelikož je delší dobu nevyužívána. Tento stav byl zohledněn při stanovení další životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Většina konstrukcí krátkodobé životnosti je dožita.

V oceňované stavbě se nachází uměleckořemeslné konstrukce a prvky - podlahy, římsy pod stropem, omítky a výmalby, vnitřní okenice, okna, dveře, kovová táhla, v podkroví, litinové konzolky, a některá kování oken a dveří. Tyto konstrukce a prvky jsou zohledněny v **koeficientu k₄**.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.P.P.	$6,04*12,54+3,74*11,56+2,98*7,31+5,88*0,30+3,3*8,14+6,56*1,9+6,76*3,16$	= 203,21
I.N.P.	$12,55*5,36+10,44*12,55+12,55*5,36+23,02*9,98+23,02*5,52+23,02*5,52+21,02*8,99$	= 938,41
II.N.P.	$5,31*12,49+10,44*12,49+5,31*12,49+21,02*8,99$	= 452,01
III.N.P.	$5,30*12,51+10,44*12,51+5,30*12,51$	= 263,21
Podkroví	$21,02*8,99+12,5*21,04+0,47*10,44$	= 456,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.P.P.	203,21 m ²	2,37 m	481,61
I.N.P.	938,41 m ²	4,11 m	3 856,87
II.N.P.	452,01 m ²	3,75 m	1 695,04
III.N.P.	263,21 m ²	3,43 m	902,81
Podkroví	456,88 m ²	3,44 m	1 571,67
Součet	2 313,72 m²		8 508,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $8\ 508,00 / 2\ 313,72 = 3,68$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\ 313,72 / 5 = 462,74$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
I.P.P.	$(6,04*12,54+3,74*11,56)*2,47+(2,98*7,31+5,88*0,30+3,3*8,14+6,56*1,9+6,76*3,16)*2,36$	= 492,67 m ³
I.N.P.	$(12,55*5,36+10,44*12,55+12,55*5,36)*4,11+(23,02*9,98)*4,79+(21,02*8,99)*4,22$	= 2 989,35 m ³
II.N.P.	$(5,31*12,49+10,44*12,49+5,31*12,49)*3,75+(21,02*8,99)*3,36$	= 1 621,34 m ³
III.N.P.	$(5,30*12,51+10,44*12,51+5,30*12,51)*3,43$	= 902,81 m ³
Podkroví	$23,02*9,98*(1,33/2)+21,02*8,99*(2,54/2)+12,5*2$	= 972,79 m ³

$$1,04*0,40+0,47*10,44*0,40+12,5*21,04*(3,44/2) \\ +(7,08*2,9*5,99)/6$$

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

Název	Typ	Obest. prostor
I.P.P.	Z	492,67 m ³
I.N.P.	NP	2 989,35 m ³
II.N.P.	NP	1 621,34 m ³
III.N.P.	NP	902,81 m ³
Podkroví	Z	972,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 978,96 m³

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		P	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		N	65
6. Klempířské konstrukce		S	35
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		S	60
10. Schody	dřevěné	P	40
11. Dveře		S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Povrchy podlah	dřevěné	P	62
14. Povrchy podlah		S	38
15. Vytápění	jižní byt v Z křídle nové ústřední topení, v přízemí ústřední topení ve špatném stavu	S	10
15. Vytápění		C	90
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	10
21. Ohřev teplé vody		C	90
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	70
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	30

24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	optický a metalický kabel do budovy	S	15
25. Ostatní		C	85
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Umělecko řemeslné konstrukce, prvky a detaily	podlahy, římsy pod stropem, omítky a výmalby, vnitřní okenice, okna, dveře, kovová táhla, v podkroví, litinové konzolky, a některá kování oken a dveří	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	65	1,54	0,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	35	1,00	0,25
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,70	60	1,00	1,62
10. Schody	P	2,70	40	0,46	0,50
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	62	0,46	0,91
14. Povrchy podlah	S	3,20	38	1,00	1,22
15. Vytápění	S	1,10	10	1,00	0,11
15. Vytápění	C	1,10	90	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	10	1,00	0,05
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	90	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	70	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,10	30	1,00	0,63
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	15	1,00	0,80
25. Ostatní	C	5,30	85	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Umělecko řemeslné konstrukce, prvky a detaily	A	2,02	100	1,00	2,02

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$	
800 000,00 / (6 978,96 * 2 560,- * 0,9390 * 0,9343 * 0,8707 * 1,0500 * 2,7600) = 2,02	
Součet upravených objemových podílů	85,79
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8579

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	10,40	100,00	0,46	4,78	5,57	149	187	79,68	4,4382
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100,00	1,00	25,30	29,49	149	187	79,68	23,4976
3. Stropy	S	11,80	100,00	1,00	11,80	13,75	149	187	79,68	10,9560
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,23	149	167	89,22	6,4506
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,68	26	34	76,47	2,0494
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	65,00	1,54	0,70	0,82	26	44	59,09	0,4845
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	35,00	1,00	0,25	0,29	6	26	23,08	0,0669
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,48	72	80	90,00	4,9320
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,50	62	70	88,57	3,1000
10. Schody	S	2,70	60,00	1,00	1,62	1,89	149	187	79,68	1,5060
10. Schody	P	2,70	40,00	0,46	0,50	0,58	149	187	79,68	0,4621
11. Dveře	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,69	73	81	90,12	1,5230
11. Dveře	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,69	149	157	94,90	1,6038
13. Okna	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,90	149	157	94,90	4,6501
14. Povrchy podlah	P	3,20	62,00	0,46	0,91	1,06	149	152	98,03	1,0391
14. Povrchy podlah	S	3,20	38,00	1,00	1,22	1,42	4	24	16,67	0,2367
15. Vytápění	S	1,10	10,00	1,00	0,11	0,13	4	40	10,00	0,0130
16. Elektroinstalace	S	7,10	50,00	1,00	3,55	4,14	6	29	20,69	0,8566
16. Elektroinstalace	S	7,10	50,00	1,00	3,55	4,14	58	61	95,08	3,9363
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	26	49	53,06	0,1857
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,68	6	34	17,65	0,4730
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,45	58	66	87,88	2,1531
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	10,00	1,00	0,05	0,06	17	25	68,00	0,0408
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,10	30,00	1,00	0,63	0,73	6	34	17,65	0,1288
25. Ostatní	S	5,30	15,00	1,00	0,80	0,93	6	50	12,00	0,1116
27. Umělecko řemeslné konstrukce, prvky a detaily		2,02	100,00	1,00	2,02	2,35	149	187	79,68	1,8725
Opotřebení:									76,8 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9343
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8707
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8579
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 861,78

Plná cena: $6\,978,96\text{ m}^3 * 4\,861,78\text{ Kč/m}^3$	=	33 930 168,15 Kč
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,8\% / 100)$	*	0,232
	=	7 871 799,01 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $7\,871\,799,01 * 1\% =$	-	78 717,99 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 793 081,02 Kč
Koeficient pp	*	0,344
Cena stavby CS	=	2 680 819,87 Kč
	=	² 680 819,87 Kč

Kulturní památka dle § 24

Výpravní budova - zjištěná cena	=	2 680 819,87 Kč
--	---	------------------------

2. Parcela číslo 786

Oceňovaná st. parcela číslo 786 o výměře 944 m². Dle ÚPD města Ústí nad Orlicí se oceňované parcely nachází v plochách dopravní infrastruktury - železniční. Na parcele se nachází budova výpravní. Parcelu lze z inženýrských sítí připojit na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přístup k budově je přes pozemky jiného vlastníka.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,347**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,347 = 0,344$$

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	841,-	0,344		289,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	786	944	289,30	273 099,20
Stavební pozemek celkem			944		273 099,20

Parcela číslo 786 - zjištěná cena celkem

= 273 099,20 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Výpravní budova	2 680 820,- Kč
2. Parcela číslo 786	273 099,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 953 919,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 953 920,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttřítisícdevětsetdvacet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena byla stanovena dle vyhlášky č. 337/2022 Sb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data o oceňovaných nemovitostech jsem analyzoval, sumarizoval a vyhodnotil s ohledem na znění zadané odborné otázky.

5. 2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku jsem akceptoval postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky číslo 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě výše uvedeného je zjištěná cena nemovitostí tato:

Výsledná cena - celkem: 2 953 919,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 953 920,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesátřítisícdevětsetdvacet Kč

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

Na základě výše uvedeného považuji správnost závěru za prověřenou a odpovídající.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace o pozemku p.č. 786	1
Kopie katastrální mapy s ortofoto	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	9

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro podání znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr. 2182/97 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1494-2/2023 evidence posudků.

Ve Vysokém Mýtě 13.01.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jaroslav Truhlář
Čs. armády 582/IV
566 01 Vysoké Mýto

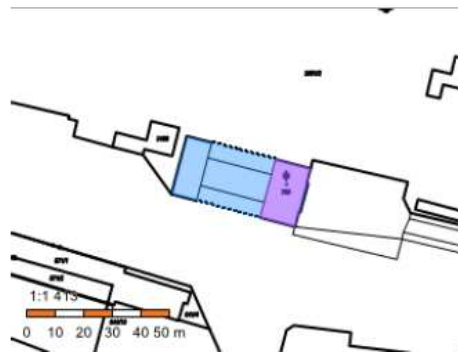
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1494-2/2023

	počet stran A4 v příloze:
Informace o pozemku p.č. 786	1
Kopie katastrální mapy s ortofoto	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	9

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 786
Obec:	Ústí nad Orlicí [579891]
Katastrální území:	Ústí nad Orlicí [775274]
Číslo LV:	6101
Výměra [m ²]:	944
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Ústí nad Orlicí [411361] ; č. p. 684; stavba pro dopravu
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 786
Stavební objekt:	č. p. 684
Ulice:	Nádražní
Adresní místa:	Nádražní č. p. 684

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2022 08:00.





obce_legenda Parcely

Podrobnos

Legenda:

Kategorie	Symbol	Popis
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silnice	RT	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železnice	DL	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA letiska	DL1	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA letiska - speciální	T	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA odělovací síť		

PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA	
PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	



Střední trakt + zázemí restaurace



Východní trakt - I.P.P. a podkroví



Východní trakt - I.N.P.



Východní trakt - II.N.P.



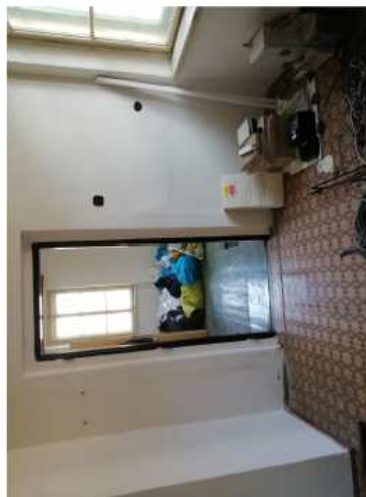
Východní trakt - III.N.P.



Západní trakt - I.P.P. a podkroví



Západní trakt - I.N.P.



Západní trakt - IL.N.P.



Venkovní pohledy