

**Znalecký posudek
číslo 2011-29**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI**

NEMOVITOST:

Budova čp. 445 v Děčíně, včetně příslušenství

Adresa nemovitosti:

17. listopadu 445, 405 02 Děčín

Katastrální údaje:

Kraj Ústecký, okres Děčín, kú Děčín, kód kú 624926, LV 5306

Stavba s pozemkem, č.p. 445, p.č. 2239

VLASTNÍK:

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:

Pro účely dobrovolné veřejné dražby.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 24.3.2011

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:

TOP CREDIT, a.s.

Adresa objednatele:

Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:

Ing. Petr Krivka

soudní znalec a koncesovaný
odhadce nemovitostí

Adresa zhotovitele:

Šafaříkova 2528, 440 01 Louny

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:

24.3.2011

Datum zpracování:

31.3.2011

Počet stran: 22

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska. Uvádím dílčí odstranitelné závady:

stávající topný systém byl napojen na centrální zdroj v jiné budově - k datu ocenění odpojeno od zdroje - nutno řešit nový zdroj vytápění; v souvislosti s řešením vytápění se předpokládá i řešení náhrady stávající přípravy TUV - doporučuji provedení mykologického průzkumu krovu, ošetření zjištěných závad.

Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v různém stavu, z části po obnově, z části vyššího opotřebení. V neužívaných sklepních prostorech je stav zhoršený - je patrná značná vlhkost zdí a omítek - nutná jsou sanační opatření - zohledněno v návrhu ceny nemovitosti.

Nebezpečí záplav - mírně zvýšené riziko - v lokalitě je dle zjištění mírně zvýšené riziko povodní - stupeň II s možným výskytem záplavy - předpokládá se nutnost odpovídajícího pojištění.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství - po asfaltové místní komunikaci ve vlastnictví Města Děčín.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV. **Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.**

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	3 582 420,- Kč		
Výnosová hodnota	2 986 350,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	5 637 400,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	3 400 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	730 040,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1, 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout. Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Tato nelze vypočítat žádným exaktně stanoveným matematickým vzorcem. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. **V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody** - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. **Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech - vyhodnocením zjištěných hodnot a jejich porovnáním s tržními podmínkami se pak stanoví předpokládaná - odhadovaná - obvyklá cena.**

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. **V případě ocenění pozemků je situace obdobná, avšak určení jejich ceny je složitější v mnoha ohledech** - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, a zejména možnostech využití, tj. způsobu zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů, časových relací možné výstavby atd.

Věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb (viz výpočet), **u pozemků se jedná o tzv. cenu pořízovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnostech zastavění. V daném případě je tato hodnota pro celkovou orientaci uvedena a je podstatně vyšší než navržená obvyklá cena - při obchodování nemůže být její výše dosažena.**

Výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V daném případě je výnosová hodnota stanovena simulovaně, na základě analýzy trhu a odhadnuté výše obvyklého nájemného - předpokládá se, že nemovitost je v pronajimatelném stavu po vynaložení příslušných nákladů na zprovoznění topného systému (jejich odhadovaná výše je z výnosové hodnoty odečtena).

Porovnávací hodnota (metoda komparativní)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodeích a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní, resp. tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku.

Tato metoda byla při ocenění aplikována, její výsledky jsou v ocenění zahrnuty s tím, že mají částečně omezenou vypovídací schopnost - nebyly k dispozici údaje o skutečně realizovaných obchodech s obdobnými přímo porovnatelnými nemovitostmi.

Předmětem ocenění je budova čp. 445 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se na rohu ulic 17.listopadu - Stavební ve městě Děčíně. Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné výnosové a porovnávací hodnotě nemovitosti - navržená odhadovaná obvyklá cena je v intervalu daném těmito hodnotami.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrá poloha nemovitosti
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, možnost zřízení vlastního parkování
- dobrý technický stav nemovitosti v interiéru (pouze drobné závady)
- možnosti různého využití nemovitosti - administrativa, sídlo firmy, bydlení
- architektonicky čisté a kvalitní provedení stavby
- možnost využití půdního prostoru

Negativní stránky:

- nižší poptávka po obdobných nemovitostech v regionu
- absence zdroje vytápění - nutnost vynaložení okamžitých nákladů na realizaci zdroje tepla a úpravu systému
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu - oprava fasády, výměna oken, sanace sklepa

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako prodejnou v časovém horizontu do 1 roku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků
Přehled všech vlastníků

Budova čp. 445 včetně příslušenství. Pozemek pč. 2239 - vše dle LV č. 5306 pro k.ú. Děčín.
Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba: Ústecký kraj, se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48 IČ: 70892156
- výpis z KN, LV č. 5306 pro k.ú. Děčín ze dne 10.3.2011 - kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem - stavebně technická dokumentace - nepředložena - údaje o kolaudaci - nedoloženy - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 24.3. 2011 za přítomnosti zástupce správce nemovitosti p. Z. Šedivého

Charakteristika obce

Město Děčín je městem s rozšířenou působností - jedná se o tzv. statutární město a patří k významným městům regionu severočeského - Ústeckého kraje.
Město má cca 52.260 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních a vysokých, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení včetně nemocnice, supermarkety apod.
Velmi dobré je dopravní spojení - město leží na dopravních trasách s několika významnými napojeními - ve směru Ústí nad Labem, Teplice, Liberec, je zde vlakové nádraží, autobusové nádraží, funguje lodní doprava po řece Labi.
Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v části Děčín I - Nové město. Poloha je na nároží ulic Stavební - 17. listopadu, přístup je z ulice Stavební.
Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící – půdorysného tvaru obdélníka, navazuje zpevněný chodník a předzahrádka se zelení.
Přístup - příjezd k nemovitosti je z veřejného prostranství - přímo z výše uvedené ulice, místní komunikace s živičným povrchem - pč. 2929 (ostatní plocha - ostatní komunikace - vlastníkem je Statutární město Děčín).

Nemovitost pronajata
Rizika nemovitosti

Nemovitost není pronajata - k datu ocenění je volná, neužívaná.
Z technického hlediska rizika nehrozí, za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti - viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - „rizika nemovitosti“.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis

Oceňovaná nemovitost je tvořena hlavní budovou čp. 445. Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na oploceném pozemku. Původně se jednalo o měšťanskou vilu z počátku 20. stol., provedenou v neoklasicistním stavebním slohu - údaje o nemovitosti se nedochovaly, přesné stáří není známé (učiněn dotaz na Stavebním úřadě v Děčíně). Cca v r. 1959-60 byl objekt upraven na školu a takto užíván až do r. 2009. Přílehlý dvůr je z části zpevněný - tvořený chodníkem a z části je tvořen předzahrádkou - zatravněný s několika vzrostlými dřevinami. Osazena jsou vstupní vrátka navazující na oplocení. Budova čp. 445 - objekt pro výuku a výchovu Jedná se o celkem třípodlažní objekt zhruba obdélníkového tvaru, s vystupující schodišťovou částí a vystupujícím severním rizalitem. Objekt má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží, podkroví zřízeno pouze v části půdního prostoru a je obtížně využitelné bez větších úprav. Střeška je složená valbového tvaru s vystupujícím mansardovým zastřešením podkrovní vestavby, s krovem vázané konstrukce. Dispozice 1. PP - obsahuje sklepní skladové prostory - schody, chodbu, komoru, celkem šest dalších sklepních místností. Ve sklepě je umístěn hlavní uzávěr vody, je zde plynová přípojka, k vytápění sloužily ocelové topné registry - nyní nefunkční (podrobněji viz níže). 1. NP - obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, 4 x učebnu, sociální zázemí pro dívky a zaměstnance (WC, umyvadla). 2. NP - obsahuje obdobnou dispozici s tím, že je zde pouze 1 x sociální zázemí - chlapci - WC, pisoáry, umyvadla). Z chodby je přístup do půdního prostoru. Půdní prostor - obsahuje upravenou část - jednu místnost s chodbou a komorou - dlouhodobě
--

neužíváno - zhoršený stav, nevytápěno). Převážná část půdního prostoru je účelově neupravená - obsahuje 4 x oddělené prostory lehkými příčkami a dřevěné schody do vrchní části půdy, podlaha je z betonové topinkové dlažby, v upravené části jsou prkna..

Konstrukce a vybavení

Jedná se o objekt „klasické“ zděné konstrukce. Obvodové a svislé konstrukce jsou zděné tl. 45-70 cm, ve sklepech kamenné tl. nad 90 cm, schodiště je dvouramenné žb. s novodobou keramickou dlažbou, stropy nad sklepem jsou cihelné - klenby do válc. ocel. nosníků, v dalších podlažích jsou dřevěné trámové - pravděpodobně dvojité. Střecha je vázané konstrukce - dřevěný krov valbového tvaru se zastřešením vestavby, krytina je z šablon Alukryt, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Fasáda je hladká, zdobená bosáží, římsami, šambránami a dalšími zdobnými prvky uvedeného stavebního slohu. Další vnitřní konstrukční prvky jsou převážně standardní až mírně podstandardní - podlahy z PVC na pravděpodobně podkladu DTD, schodiště s a chodba s keram. dlažbou, provedeny hladké štukové omítky, na schodišti a v části místností se zdobnými prvky, okna jsou dřevěná špaletová, dveře náplňové, z části osazeny původní dřevěné dveře do dřevěných zárubní, v sociálním zázemí osazeny běžné zařizovací předměty ZTI.

Popis - zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby.

Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody SV, ohřev TUV je lokální - el. ohříváči, které z části chybí. Plynovod je zaveden do suterénu - rozvod v domě není proveden. Vytápění je ústřední s trubními ocel. rozvody, otopná tělesa jsou z části plechová, z části litinová - systém je nefunkční - odpojeno od centrálního zdroje bez možnosti obnovy napojení (dle informace poskytnuté správcem nemovitosti) - nutno tedy řešit nový zdroj vytápění.

Technický stav - celkový stav objektu je průměrný, v interiéru udržovaný, neužívané sklepní prostory jsou ve zhoršeném stavu. Nebylo možné vyzkoušet funkčnost technického zařízení - předpokládá se až na vytápění funkční stav). Vyskytují se lokální drobné závady - viz níže.

Venkovní úpravy

Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy - nižšího rozsahu.

Jedná se o zpevněnou plochu chodníku, kovová vrátka dvoudílná, oplocení - kovové tyčové na zděné podezdívce, přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektro-přípojka, plynová přípojka. Tyto úpravy jsou oceněny (z hlediska celkové věcné hodnoty) zjednodušeným způsobem jako odhadnutý podíl z celkové ceny stavby - jejich stav je převážně průměrný, odpovídající stáří.

Druh stavby - účel využití

Dle zápisu v KN je uveden způsob využití k bydlení - dle zjištění na místě a dle informace poskytnuté správcem nemovitosti bylo poslední **využití jako škola (speciální škola), tj. objekt pro výuku a výchovu.**

Kolaudační rozhodnutí nebylo vlastníkem předloženo.

Dokumentace

Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána.

Způsob užívání

K datu ocenění je objekt prázdný, neužívaný - předpokládá se předchozí běžné využití k uvedenému účelu.

Popis tech. stavu stavby

Celkový technický stav nemovitosti je průměrný, částečně udržovaný.

Nebyly zjištěny žádné vážné poruchy nosných konstrukcí ani jiných prvků dlouhodobé životnosti, střešní krytina je v dobrém stav - nebylo zjištěno zatékání. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebení běžného až zvýšeného rozsahu.

Ve sklepech je patrná zvýšená vlhkost zdiva, část prvků krovu vykazuje lokální napadení dřevokazným hmyzem). Funkčnost technických instalací nemohla být ověřena (médiá odpojena či uzavřena), předpokládá se jejich provozuschopný stav. **Nutno počítat s řešením nového zdroje vytápění** - stávající topný systém již nelze napojit na původní centrální tepelný zdroj.

Dle prohlídky předpokládám v posledních cca 10-15 letech částečnou modernizaci objektu, zejména vnitřních prostor:

- provedeny keramické dlažby na chodbách a schodišti
- provedena oprava sociálního zázemí - obklady, dlažby, zařizovací předměty
- nášlapné vrstvy podlah PVC - pravděpodobně včetně podkladní nosné vrstvy DTD nebo betonové mazaniny
- prováděna drobná údržba - vnitřní malby, dílčí výměna klemp. prvků - svodů apod.

Drobné závady:

- zvýšená vlhkost omítek a zdiva v suterénu
- lokální poškození prvků krovu
- lokální poškození fasády
- chybí lokálně kompletační prvky ZTI - vodovodní baterie apod.
- netěsnost původních špaletových oken, neudržovaný stav jejich vnějšího nátěru

Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Stáří nemovitosti je dle odhadu znalce cca 100 a více roků. V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, zásadnější cca v r. 1960 a poslední úpravy proběhly jak výše uvedeno před cca 10 -15 roky.
Pozemky Základní popis každého pozemku	Pozemek pč. 2239 - dle KN zastavěná plocha a nádvoří - evidence odpovídá skutečnému stavu - pozemek je z části zastavěn objektem čp. 445 a jeho příslušenstvím - jedná se o stavební pozemek. K nemovitosti jsou napojeny veškeré IS - vodovod, elektro, kanalizace, telefon, plynovod.
Trvalé porosty	Ke dni ocenění se vyskytují trvalé porosty - dřeviny - nevelkého rozsahu, bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitosti - předzahrádka se zelení vhodně doplňuje nemovitost jako celek.
Věcná břemena	Věcná břemena na nemovitosti nevážnou, resp. nebyla zjištěna.

Posudek

1. Obsah posudku

- a) **Hlavní stavby**
 - a₁) Budova čp. 445
- b) **Venkovní úpravy**
 - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem
- c) **Pozemky**
 - c₁) Pozemek pč. 2239

2. Popis objektů a pozemků

- a) **Hlavní stavby**
 - a₁) Budova čp. 445
- b) **Venkovní úpravy**
 - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

c) Pozemky

- c₁) Pozemek pč. 2239

Vzhledem k zastavění pozemku budovou a z části navazujícími zpevněnými plochami, provádí se ocenění pozemku metodou třídy polohy, kdy se cena stanovuje na základě podílu ceny pozemku z ceny stavby - nemovitosti na něm umístěné.

Takto stanovená cena je dle názoru znalce i cenou obvyklou - činí v přepočtu cca 1500,- Kč/m² pozemku, což je ve srovnání s obvyklou cenou pozemků (v blízkosti centra města prakticky nejsou volné stavební pozemky) pro obytnou výstavbu na okraji města Děčín a vzhledem k celkové rozloze cena odpovídající místním poměrům.

V daném případě je ocenění pozemku a vyjádření jeho hodnoty orientační - jeho cena je zahrnuta v celkové ceně nemovitosti, kdy stavba tvoří s pozemkem jednotný funkční celek.

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy a v intencích zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby - a1) Budova čp. 445 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1263

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	16,45 * 13,53	=	222,57 m ²
1. NP:	16,35 * 13,43 + 4,80 * 1,55 + 7,50 * 1,10	=	235,27 m ²
2. NP.:		=	235,27 m ²
Podkr.:	6,10 * 5,90 + 4,10 * 2,07	=	44,48 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	222,57 m ²	2,80 m	623,20 m ³
1. NP:	235,27 m ²	3,70 m	870,50 m ³
2. NP.:	235,27 m ²	3,95 m	929,32 m ³
Podkr.:	44,48 m ²	3,03 m	134,77 m ³
Součet	737,59 m ²		2 557,79 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 557,79 / 737,59 = 3,47 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 737,59 / 4 = 184,40 m²

Obestavěný prostor:

1. PP:	222,57 * 2,90	=	645,45 m ³
1. - 2. NP:	235,27 * 8,35	=	1 964,50 m ³
Střešní prostor:	235,27 * 1,10 + 235,94 * 3,50 * 0,5 * 0,5 + 6,50 * 6,20 * 3,05 + 6,50 * 6,20 * 1,50 * 0,5	=	618,38 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 3 228,33 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	50,00	1,00	9,60
	S	19,20	50,00	1,00	9,60
3. Stropy:	S	11,10	100,00	1,00	11,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	50,00	1,00	1,55
	N	3,10	50,00	1,54	2,39
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60
	S	5,20	50,00	1,00	2,60
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Vytápění:	C	4,10	40,00	0,00	0,00
	S	4,10	60,00	1,00	2,46
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	P	1,60	100,00	0,46	0,74

22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	6,20	100,00	0,46	2,85
Součet upravených objemových podílů:					88,25
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8825

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 538,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9558
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8825
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0940
Základní cena upravená	=	4 191,34 Kč/m³
Plná cena:	=	3 228,33 m ³ * 4 191,34 Kč/m ³ = 13 531 028,66 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 100 roků		
Opotřebení: 65,000 %	-	8 795 168,63 Kč
Budova čp. 445 - zjištěná cena	=	4 735 860,03 Kč

b) Venkovní úpravy - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby	
Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
Stanovená cena staveb:	4 900 000,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		4 900 000,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0350
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	171 500,- Kč
		1 / 1
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	171 500,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Budova čp. 445	=	4 735 860,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	171 500,- Kč
Cena objektů činí celkem		4 907 360,- Kč

Metoda tříd polohy

a) Pozemky - a₁) Pozemek pč. 2239

Pozemek oceněný metodou tříd polohy.

Název: zastavěná plocha	parcelní číslo: 2239	výměra:	486 m ²
Výměra pozemku celkem		=	486 m²

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 4 907 360,03 Kč
 Zastavěná plocha hlavním objektem: 235 m²
 Pozemek pro stavbu provozní ve městech do 100 000 obyvatel
 Podíl provozní části stavby: 90,00 %

Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 5
Intenzita využití pozemku:	Třída 5
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 5
Obytný sektor:	Třída 5
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 5

Průměrná třída polohy: 5,00
 Povyšující faktory: 0,00
 Redukující faktory: 0,00
 Výsledná třída polohy: 5,00
 Podíl ceny stavebního pozemku: 12,95 %

Výpočet ceny:

Základní cena pozemku: $(4\,907\,360,03 \text{ Kč} * 12,95\%) / (100,0 - 12,95\%) = 730\,043,80 \text{ Kč}$
 Jednotková cena stavebního pozemku: $730\,043,80 \text{ Kč} / 486 \text{ m}^2 = 1\,502,15 \text{ Kč/m}^2$
 Výsledná cena pozemku: 730 043,80 Kč

Pozemek pč. 2239 - výsledná cena = 730 043,80 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemek pč. 2239 = 730 040,- Kč

Cena pozemků činí celkem 730 040,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název:	Budova čp. 445				
Adresa	17. listopadu 445, 405 02 Děčín				
Popis: Porovnávací metoda je jednou z hlavních metod podporujících tržní oceňování, její aplikací lze s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda však předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí a lze ji s dobrými výsledky aplikovat zejména u residenčních nemovitostí typu RD, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné. V daném případě je situace obtížnější - ve městě Děčíně nebyly zjištěny realizované prodeje přímo porovnatelných nemovitostí (dle konzultací se zástupci realitních kanceláří). Na realitním trhu jsou však nabízeny nemovitosti relativně obdobného využití, též i obdobného stavebně-technického provedení, v odlišných lokalitách města - je možné provedení porovnání oceňované nemovitosti s těmito objekty, s náležitou odbornou korekcí vstupních údajů, požadovaných cen, technických informací a se zohledněním jejich odlišností - viz uvedená varianta porovnávací metody. Porovnání s těmito objekty je uvedeno níže a vyjadřuje hodnocení - porovnání znalce na základě uvedených hlavních kritérií - polohy nemovitosti, technického stavu a provedení, vybavení nemovitosti, velikosti pozemku, příslušenství nemovitosti.					
Druh nemovitosti	Objekty pro služby a administrativu	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	486 m ²	Zastavěná plocha	263 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Připojky	elektro, vodovod, kanalizace, telefon, plynovod				
Příslušenství	oplocení, chodník, vrátka, trvalé porosty - předzahrádka				

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	3 228,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	738,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	738,00 m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	508,00 m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,00
Koeficient K4:	vybavení	*	1,00
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,00
Index odlišnosti objektu oproti standardu I ₀ :			1,00

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Budova - komerční, ul. Tržní		
Adresa	Tržní, 405 02 Děčín - Podmokly		
Popis: Předmětem porovnání je objekt z realitní inzerce - ul. Tržní, Děčín IV			
Nabídka prodeje samostatně stojícího domu, zděného, se čtyřmi nadzemními podlažími - celkem cca 1055 m ² nájemní plochy. Objekt je po rekonstrukci z roku 2000 v dobrém technickém stavu. Je napojen na veškeré sítě včetně plynu. Každé podlaží má vlastní plynové vytápění, sociální zařízení, elektroměr a vodoměr. Mezi suterénem a přízemím je nákladní výtah. Příjezdová rampa u domu. V přízemí jsou obchodní prodejní prostory - zavedený obchod. V každém patře 180 m ² - 6 kanceláří. Podkroví 145 m ² - 4 prostorné místnosti. Suterén 190 m ² - v minulosti využíván jako restaurace, nyní skladové prostory. Velmi poloha v centru města v blízkosti hlavního nádraží			
Požadovaná cena je 10.350 tis. Kč, velmi obtížně dosažitelná - upravena koef. rizika 0.75.			
Hodnocení - dům je hodnocen celkově jako lepší ve vztahu k oceňované nemovitosti, zejména technický stav a vybavení, nižší opotřebení - zohledněno celkovým koef. porovnání.			
Druh nemovitosti	Objekty pro služby a administrativu	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	4	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	750 m ²	Zastavěná plocha	200 m ²
Garáž	není	Výtah	ano
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	V,K,E,T,P		
Příslušenství	venk. schody, zpevněná plocha		
Požadovaná nebo kupní cena			8 280 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	0,98
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,01
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,06
Koeficient K4:	vybavení	*	1,04
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,02
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,06
Celkový koeficient:			/
Přepočtená standardní cena:			7 016 949,15 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	1 055,00 m ²	7 848,34 Kč/m ²	6 651,14 Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 2	Název: Budova - komerční, ul. Dělnická				
Adresa	Dělnická 628, 405 02 Děčín - Podmokly				
Popis: Zdroj informace - realitní inzerce - viz příloha posudku. Nabídka prodeje samostatně stojícího domu, podsklepeného, se dvěma nadzemními podlažími a dodatečně vestavěným, částečným podkrovím. V přízemí a v 1. patře 4 x místnost a 2 x WC. Dále půda - účelově neupravená. Celkový stav před rekonstrukcí - nutno upravit k využití jako kanceláře, případně v přízemí na nebytové prostory. Požadovaná cena je 2.200 tis. Kč, upravena koef. rizika 0.85.					
Hodnocení - dům hodnotím celkově jako podstatně horší ve všech kriteriích - stav před rekonstrukcí, poloha apod.					
Druh nemovitosti	Objekty pro služby a administrativu	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	244 m ²	Zastavěná plocha	244 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, možnost napojení na plynovod				
Příslušenství	není				
Požadovaná nebo kupní cena					1 870 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí					
Koeficient K1:	poloha nemovitosti			*	0,92
Koeficient K2:	typ nemovitosti			*	0,98
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení			*	0,90
Koeficient K4:	vybavení			*	0,93
Koeficient K5:	velikost pozemku			*	0,95
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě			*	0,98
Koeficient K7:	názor znalce			*	0,92
Celkový koeficient:				/	0,65
Přepočtená standardní cena:	2 876 923,08 Kč				

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	395,00 m ²	4 734,18 Kč/m ²	7 283,35 Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 3	Název: Dům činžovní - Děčín				
Adresa	405 02 Děčín				
Popis: Předmětem porovnání je objekt z realitní inzerce - z hlediska aplikace porovnávací metody je nejobtížněji porovnatelný vzhledem ke způsobu využití k bydlení (avšak oceňovaný objekt lze potencionálně využít obdobně) - tedy lze provést porovnání se zohledněním všech odlišností. Jedná se o obytný nájemní dům, zděný, se třemi nadzemními podlažími - celkem obsahuje 9 bytových jednotek, z toho 5 bytů o velikosti 1+1, 2 byty 2+1 a 2 byty 1+0. Celý dům je pronajatý a ve velmi dobrém technickém stavu. Připojení na obecní sítě, v celém domě nový rozvod plynu. Výnos cca 35.000,- Kč/měs. Požadovaná cena 3500 tis. Kč upravena koef. rizika 0.85.					
Hodnocení - dům hodnotím celkově jako mírně lépe prodejny ve vztahu k oceňované nemovitosti, s celkově lepšími vlastnostmi vzhledem ke stávající plné využitelnosti - pronajimatelnosti, lepšímu technickému stavu.					
Druh nemovitosti	Obytné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	450 m ²	Zastavěná plocha	150 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	plyn, elektro, vodovod, kanalizace, telefon				
Příslušenství	není přesně znám rozsah				
Požadovaná nebo kupní cena					2 975 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí					
Koeficient K1:	poloha nemovitosti			*	0,95
Koeficient K2:	typ nemovitosti			*	1,02
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení			*	1,02
Koeficient K4:	vybavení			*	1,02
Koeficient K5:	velikost pozemku			*	0,99
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě			*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce			*	1,03
Celkový koeficient:				/	1,03
Přepočtená standardní cena:	2 888 349,51 Kč				

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přeypočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	400,00 m ²	7 437,50 Kč/m ²	7 220,87 Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přeypočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Budova - komerční, ul. Tržní	0,00	0,00	0,00	6 651,14	0,00
2. Budova - komerční, ul. Dělnická	0,00	0,00	0,00	7 283,35	0,00
3. Dům činžovní - Děčín	0,00	0,00	0,00	7 220,87	0,00
SJC – průměr				7 052,00	
JCO = SJC * I _o				7 052,00	
Výměry oceňované stavby	3 228,00	738,00	738,00	508,00	
CO:				3582416	
Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:					
C _p = CO _{průměrná}				3 582 416,- Kč	

Budova čp. 445 – porovnávací hodnota

= 3 582 416,- Kč

Výnosová hodnota

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu odhadovaný dosažitelný výnos z pronájmu budovy, nájemné je stanoveno na základě předpokládaného dosažitelného nájemného v obvyklé výši dle běžných cen nájmu nebytových - zejména administrativních prostor obdobného rozsahu v lokalitě - viz níže uvedená analýza trhu.

Nemovitost není k datu ocenění pronajata a bez zdroje vytápění je v nepronajimatelném stavu - proto je výnosová hodnota snížena o odhadované náklady na realizaci plynové kotelny včetně souvisejících úprav (odhadem 200 - 250 tis. Kč)

Výměry ploch

- zastavěná plocha... 235.30 m²
- zastavěná plocha všech podlaží..... 738.00 m²
- podlahová plocha všech podlaží ... 517.00 m² (odhadem 70% celkové zastavěné plochy všech podlaží)
- hrubá užitná plocha..... 508.00 m² (bez plochy schodišť)

Rozdělení ploch dle způsobu využití a jednotlivých podlaží je uvedeno níže ve výpočtu.

Uvedené prostory jsou pro výpočet výnosové hodnoty uvažovány v rozsahu hrubé užitné pronajimatelné plochy bez plochy schodišť.

Analýza trhu - návrh obvyklé výše nájemného

V řešeném případě je uvedené obvyklé nájemné stanoveno na základě průzkumu trhu a po porovnání s nabídkami realitní inzerce, po částečné korekci a důkladné analýze.

Ve městě Děčín se pohybují ceny pronájmu nebytových prostor pro různé účely v cenových relacích poměrně širokého pásma zhruba 50 - 300,- Kč/m² plochy - spodní hranice je dosahována na okraji města u horších nevytápěných skladovacích prostor, horní hranice pak v centru města u lukrativních prodejních prostor.

- Pronájem vytápěných prostor ke skladování včetně odpovídajícího administrativního a sociálního zázemí se v Děčíně pohybuje ve výši cca 60-100,- Kč/m²/měsíc.
- Pronájem administrativních prostor, kanceláří, včetně odpovídajícího sociálního zázemí se pohybuje v cenovém rozpětí cca 80 - 150,- Kč/m²/měsíc - existují i výjimky mimo uvedené rozpětí v závislosti na poloze, stavu prostor a jejich vybavení, celkové výměře.

Uvažované nájemné je předpokládáno mírně pod středem uvedeného rozpětí, v případě skladovacích prostor v podzemních podlažích je uvažována cena podstatně nižší.

Ve městě Děčín je značný převis nabídky nad poptávkou - proto jsou pro výpočet výnosů uvažovány ceny mírně konzervativně. Ve výpočtu výnosů je uvažováno vzhledem k uvedenému riziku ztráty nájemného a tedy s ponížujícím koeficientem 0.95. Výnosy jsou reálně sníženy o obvyklé obhospodařovací náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti - tj. náklady na její údržbu včetně amortizace, pojištění, daň z nemovitosti, a odhadnuté náklady na správu nemovitosti.

Míra kapitalizace je uvažována ve výši 9.0 % a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a rizikovou přírážku - jedná se o střední

hranici výše k.m. dle stávajících úrokových sazeb, inflace, míry rizika a doporučení „ČKOM“, i dle doporučení pro oceňování v bankovním sektoru - **znalec nemá dostatek podkladů pro jiné stanovení míry výnosnosti a výše míry kapitalizace výpočtem na základě známých údajů u dostatečného počtu obdobných porovnatelných objektů v místě.**

Výmery pronajímáných prostor:

Kancelářská plocha:	=	318,00 m ²
Skladovací plocha:	=	145,00 m ²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 463,00 m²

Podlahová plocha pronajimatelných prostor celkem: 463,00 m²

Propočet výnosů z pronajímáných prostor:

Kancelářské plochy:					
1. NP - kanceláře (učebny)	159,00 m ²	*	1 260,- Kč/m ²	=	200 340,- Kč
2. NP - dtto	159,00 m ²	*	1 260,- Kč/m ²	=	200 340,- Kč
Výnosy z kancelářských ploch celkem				=	400 680,- Kč
Skladovací plocha:					
Sklepní prostory	145,00 m ²	*	240,- Kč/m ²	=	34 800,- Kč
Výnos ze skladovací plochy celkem				=	34 800,- Kč
Výnosy celkem: 435 480,- Kč					

Dosahované procento pronajmutí prostor: 95 %

Upravené výnosy celkem: 435 480,- Kč * 95 % = 413 706,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na údržbu nemovitosti stanoveny ve výši 1,25 % z reprodukční ceny stavby.				=	61 342,- Kč
4 907 360,03 Kč * 1,25 %					
Náklady na pojištění nemovitosti stanoveny ve výši 0,10 % z reprodukční ceny stavby.				=	4 907,36 Kč
4 907 360,03 Kč * 0,10 %					
Daň z nemovitosti:				=	7 500,- Kč
Ostatní náklady:				=	24 000,- Kč
Náklady celkem: 97 749,- Kč					

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 413 706,- Kč - 97 749,- Kč = 315 957,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená diskontováním konstantních budoucích příjmů po určité období:

Počet období: 30 roků					
Úroková míra: 9,00 %					
Úroková míra setinná i: 0,0900					
Úročitel q: 1 + (9,00 % / 100 %) = 1,0900					
Výnosová hodnota: $S_i [(q^n - 1) / (q^n * i)]$				=	3 246 032,91 Kč

Výnosová hodnota = 3 246 032,91 Kč

Výnosová hodnota po odpočtu nákladů na uvedení do pronajimatelného stavu = 2 986 350,00 Kč

Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v rozpětí daném výnosovou a porovnávací hodnotou. V daném případě pokládám mírně vyšší váhu zjištěné výnosové hodnotě - proto obvyklou cenu oproti porovnávací hodnotě částečně snižuji (především z důvodu převážně možného komerčního využití nemovitosti, kdy výnosová hodnota takové nemovitosti jako investice, je zároveň jejím hlavním cenotvorným faktorem). Na porovnávací metodu je též kladen menší důraz z hlediska absence prodeje nemovitosti obdobného rozsahu ve městě, tj. z důvodu nižší vypovídací schopnosti porovnávací metody z tohoto titulu.

Věcná hodnota - výrazně převyšuje hodnotu výnosovou a v daném regionu při obchodování za daných tržních podmínek k datu ocenění (kupní síla obyvatel, pracovní možnosti s vazbou na cenu zboží a výši dosažitelného nájemného) nemůže být v místě při prodeji nemovitosti dosažena.

Hlavní důraz při vyhodnocení a návrhu obvyklé ceny nemovitosti je kladen na hodnotu výnosovou. Tato je preferována zejména z hlediska obezřetnosti při ocenění, zvážení dosažitelné míry výnosnosti a po vyhodnocení všech uvedených okolností a aspektů (klady a zápory) majících vliv na odhadovanou obvyklou cenu.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 3.0 - 3.6 mil Kč. Při ocenění se přikláním mírně nad střední hranici uvedeného cenového rozpětí - zejména vzhledem k architektonickému provedení stavby, její dobré poloze a možném budoucímu rozvoji nemovitosti.

Navržená obvyklá cena odpovídá i jinému ukazateli trhu (v regionu Ústeckého kraje, tedy i v oblasti „děčínska“), kdy dle dalších údajů a podkladů zjištěných při oceňovací praxi obchodovaná cena obdobných větších staveb uvedeného typu a v dobrém technickém stavu, představuje cca 50 - 60% jejich věcné hodnoty.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 4 907 360,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 730 040,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 5 637 400,- Kč

Porovnávací hodnota:

Porovnávací hodnota objektů: 3 582 420,- Kč

Porovnávací hodnota celkem: 3 582 420,- Kč

Výnosová hodnota: 2 986 350,- Kč

Obvyklá cena:	3 400 000,- Kč
----------------------	-----------------------

slovy: třímilionyčtyřistatisíc Kč

Seznam příloh

- výpis z KN, LV č. 5306 pro k.ú. Děčín
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- poloha nemovitosti
- fotodokumentace - 2 listy
- informace o porovnávacích nemovitostech - 3 listy

Celkem obsahují přílohy 8 listů.

V Lounech dne 31.3.2011

Ing. Petr Křivka

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 pro znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011-29 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11-029.

V Lounech dne 31.3.2011

Ing. Petr Křivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz