

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5090 - 049/11

OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti další části bývalého zařízení areálu SPŠ a Odborného učiliště podniku
Velveta Varnsdorf - budovy bez čp/če na pozemku parcelní číslo St.1/4 sestávající
z objektů Internátu s učebnami, Dílnami, Tělocvičnou a Vedlejší stavbou,
v Krásné Lípě - Zahradách, příslušenství sestávajícího z venkovních úprav
a pozemků p.č. St.1/4, 26/2, 27/4, 32/2 a 1123,
vše v k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj
(nemovitosti jsou zapsané na LV 75, k.ú. Zahrady)

Objednavatel posudku: Top Credit, a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku: OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI
OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ



Oceňovací předpis: *Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhl.), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb. s účinností od 1.1.2011 a Metodiky ČS, a.s.*

Oceněno ke dni: 5.května 2011

Posudek vypracoval: Mgr. Milan ŠPIČKA

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 25 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 12.května 2011

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - prázdné a dlouhodobě neužívané nemovitosti - další, dosud neoceňované části bývalého zařízení areálu Střední průmyslové školy a Odborného učiliště podniku Velveta Varnsdorf, sestávající z budov bez čp/če na pozemku parcelní číslo St.1/4 složené z objektů internátu s učebnami, tělocvičny a vedlejší stavby, v Krásné Lípě - Zahradách, příslušenství sestávajícího z venkovních úprav a pozemků p.č. St.1/4, 26/2, 27/4, 32/2 a 1123, vše v k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj. Posudek je zpracován za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezů zjištěného na místě.

Z celého areálu jsou užívány pouze objekty na pozemkových parcelách č. St.1/3 a 1/5. Oceňovaný soubor objektů na pozemku parcelní č. St.1/4 je od r.1997 opuštěn, neužíván a bez jakékoliv údržby. Z pozemkové knihy KÚ, katastrální pracoviště v Rumburku a Stavebního úřadu v Rumburku bylo zjištěno, že areál pro textilní výrobu byl užíván od r.1891. V letech 1949 - 1951 byla hlavní budova rekonstruována a upravena pro potřeby školního objektu Velveta Varnsdorf, který dále sloužil jako odborné učiliště národního podniku Státní silnice Teplice a před uzavřením jako odborné učiliště truhlářů, instalatérů a automechaniků. Nemovitost není pronajata.

Oceňovaný soubor staveb je tvořen několika objekty (Hlavní budova - Internátem s učebnami, Dílnami; Tělocvičnou; Vedlejší stavbou), venkovními úpravami vč. úpravy nádvoří a pozemky. Hlavní budova, objekt bez čp/če, tvořící dominantu je pouze částečně podsklepená, čtyřpodlažní, zděná budova se sedlovou střechou mírného spádu. Postavena je na pozemku p.č. St.1/4, k ní je přistavěna přízemní budova s půlkulatou střechou - tělocvična, zhruba rovnoběžně s místní komunikací, silnicí III. třídy, po levé straně ve směru z Krásné Lípy, v části Zahrady, do Starých Křečan a Rumburku. Naproti areálu je zastávka linkového autobusu ČSAD BUS. Vzhledem k velikosti silnice, která není vhodná pro nákladní soupravy ani kamionovou dopravu, dále k absenci kolejové dopravy a všeobecně k umístění nemovitosti v okrajové části je poloha pro další využití v dnešních ekonomicko tržních podmínkách podnikání velmi nepříznivá a nevhodná. Nemovitost se nachází ve vzdálenosti cca 3,5 km od Krásné Lípy a cca 45 km od statutárního města Děčín. Parkování před objektem je možné na vnitropodnikových komunikacích.

Oceňovaný areál je napojen pouze na část základních inženýrských sítí, t.č. vyřazených z provozu: elektřinu, pitnou vodu z vodojemu a kanalizaci s ČOV a lapolem. Dotčené objekty jsou nyní buď bez napojení nebo napojeny neodpovídajícím způsobem v rámci ČSN.

Výskyt radonu v dané lokalitě nebyl potvrzen a v ocenění s tímto neuvažují.

Koeficient Kp:

V souladu s cenovými předpisy, vzhledem k umístění nemovitosti a zejména horšímu technickému stavu, snižují koeficient prodejnosti o možných 30%.

Nemovitost, resp. její část - pozemky p.č.27/4 a 26/2 mají omezení vlastnického práva věcným břemenem práva jízdy a chůze.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Informace o parcelách a stavbě z serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy ze serveru ČÚZK
- Fotodokumentace pořízená znalcem
- Prohlídka a zaměření na místě

- Malý lexikon obcí
- Územně identifikační registr ČR / Internet
- Mapy / Internet
- Platné cenové předpisy
- Databáze srovnávacích objektů při zjišťování NHZP pro Českou spořitelnu, a.s., zpracovanou znalcem

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník oceňovaných nemovitostí, budovy bez čp/če na parcele St.1/4 a pozemků parcelní číslo St.1/4, 26/2, 27/4, 32/2 a 1123 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.75 pro k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, zapsán:

Ústecký kraj / IČ 70892156
 Velká hradební 3118/48
 400 01 Ústí nad Labem - centrum

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Krajská majetková, příspěvková organizace / IČ 00829048
 Na schodech 1535/4
 400 01 Ústí nad Labem - centrum

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta dne 5.května 2011 za účasti zástupce vlastníka, p.ŠVÁCHY.

1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru ČÚZK

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Hlavní budova - Internát
 - 2.2) Spojovací krček
 - 2.3) Tělocvična
 - 2.4) Komunikace
 - 2.5) Dílny a VS - garáže
 - 2.6) Stavební pozemek
 - 2.7) Ost.plochy
 - 2.8) Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace
 - 2.9) Věcné břemeno
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

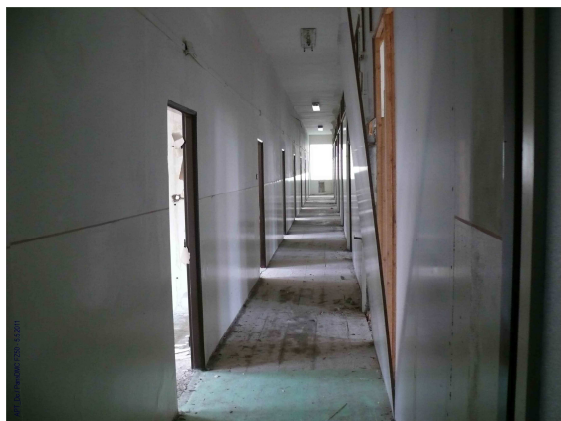
2.1 Hlavní budova - Internát

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Samostatně stojící, zděná, částečně podsklepená čtyřpodlažní (jedno PP a tři NP) budova se sedlovou střechou mírného spádu postavená na pozemku parcelní číslo St.1/4, k.ú. Zahrady. Objekt je prázdný, nepronajatý, obdélníkového půdorysu k němuž je z boční strany přistavěna tělocvična a ze zadní strany spojovací krček s objektem školy na St.1/2 a přízemní objekt dílen.





Dispozice:

- 1.PP Chodba se schodištěm, sklepní místnosti, koupelna pro tělocvičnu
- 1.NP Hlavní vstup přes spojovací krček z budovy školy na pozemku p.č. St.1/2, chodba, schodiště, učebny - dílny, sociální zařízení - záchody, skladové prostory, kantýna, ...
- 2.NP Chodba, schodiště, sociální zařízení, pokoje internátu (příčky lehké)
- 3.NP Chodba, schodiště, sociální zařízení, pokoje internátu (příčky zděné)

Technický stav, Opotřebení:

Prohlídkou a dle získaných informací byly zjištěny závažné technické závady a poškození. Výrazná vlhkost suterénního zdiva; poškození podlah v NP; opadávající vnitřní omítky, rovněž s místy vyskytující se plísní, poškozené nátěry oken a dveří, dožitá střešní krytina bez údržby vč. klempířských konstrukcí, zdemontovaná topná tělesa, chybějící vybavení sociálních zařízení, demontované vnitřní el. rozvody, atd.

Objekt pravděpodobně z r.1951. Stáří uvažují 60 let. V r.1995 byla provedena oprava vnější části fasády.

Technický stav je špatný, místy destruktivní až havarijní s výrazně chybějícím základním vybavením. Vzhledem k výše uvedenému uvažují v ocenění s maximálním opotřebením.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1130
 SKP: 46.21.19.1..1
 Typ podle účelu užití: G - budovy pro ubytování studentů, zaměstn.
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	16,0*12,50*4,0	=	800.00 m ³
Vrchní stavba	49,75*12,50*(4,0+6,85+3,70)	=	9048.28 m ³
Zastřešení	49,75*12,50*3,0/2	=	932.81 m ³
celkem =			10781.09 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1PP - suterén	16,0*12,50 200.00 m ²	3.70 m	4.00 m
1NP - přízemí	49,75*12,50 621.88 m ²	3.70 m	4.00 m
2NP - 1.patro	49,75*12,50 621.88 m ²	3.55 m	3.85 m
3NP - 2.patro	49,75*12,50 621.88 m ²	3.00 m	3.30 m

Celkem: 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží
průměrná zastavěná plocha podlaží je 516,41 m²
průměrná výška podlaží je 3,74 m

2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemiích prací podstandard	0.06300	100%	-0.063
2.	Svislé konstrukce standard	0.15000	100%	
3.	Stropy standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06100	100%	
5.	Krytiny střech podstandard	0.02700	100%	-0.027
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.07100	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické standard	0.03100	100%	
10.	Schody standard	0.02800	100%	
11.	Dveře standard	0.03800	20%	
	chybí	0.03800	80%	-0.0304*1.852
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.05900	70%	
	podstandard	0.05900	30%	-0.0177
14.	Povrchy podlah podstandard	0.03300	100%	-0.033

15. Vytápění			
chybí	0.04900	100%	-0.049*1.852
16. Elektroinstalace			
standard	0.05800	70%	
chybí	0.05800	30%	-0.0174*1.852
17. Bleskosvod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18. Vnitřní vodovod			
standard	0.03300	50%	
chybí	0.03300	50%	-0.0165*1.852
19. Vnitřní kanalizace			
standard	0.03200	100%	
20. Vnitřní plynovod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21. Ohřev vody			
chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
22. Vybavení kuchyní			
chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
24. Výtahy			
chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní			
chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.62278

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.62278) = 0.6637$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 70 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 516.41 m ² PZP)		x 0.9328
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.74 m PV) + 0.30		x 0.8615
K4: podle vybavení stavby		x 0.6637
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3038
(Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	857,63
Cena za celý obestavěný prostor 10781.09 m ³	= Kč	9.246.186,22
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	9.246.186,22

Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	7.859.258,29
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.386.927,93

Hlavní budova - Internát	Cena celkem Kč	1.386.928,-
---------------------------------	-----------------------	--------------------

2.2 Spojovací krček

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o přízemní budovu tvořící spojovací krček se sousední budovou - školou. Technický stav je havarijní - propadlý strop, nefunkční střecha, chybějící konstrukce, ... V podstatě jde o objekt určený k demolici.



2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1263
 SKP: 46.21.17.1..1
 Typ podle účelu užití: C - školy, university a budovy pro výzkum
 Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $12,45 * 8,90 * (3,50 + 0,40) = 432.14 \text{ m}^3$

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	12,45*8,90 110,80 m ²	0.00 m	3.50 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží
 průměrná zastavěná plocha podlaží je 110,80 m²
 průměrná výška podlaží je 3,50 m

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07300	100%	-0.073
2.	Svislé konstrukce standard	0.19200	100%	
3.	Stropy chybí	0.11100	100%	-0.111*1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu chybí	0.06200	50%	-0.031*1.852
	standard	0.06200	50%	
5.	Krytiny střech podstandard	0.02100	50%	-0.0105
	chybí	0.02100	50%	-0.0105*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.06900	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03100	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
10.	Schody chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
11.	Dveře chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.05200	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.02200	100%	
15.	Vytápění chybí	0.04100	100%	-0.041*1.852
16.	Elektroinstalace chybí	0.05000	100%	-0.05*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18.	Vnitřní vodovod chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
19.	Vnitřní kanalizace chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.01600	100%	-0.016*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852

25. Ostatní			
chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-1.04561

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.04561) = 0.4354$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 70 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.538,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)	x	0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 110.80 m ² PZP)	x	0.9796
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.50 m PV) + 0.30	x	0.9000
K4: podle vybavení stavby	x	0.4354
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)	x	1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.0940
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	391,56
Cena za celý obestavěný prostor 432.14 m ³	= Kč	169.208,74
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	169.208,74
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	143.827,43
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	25.381,31
Spojovací krček	Cena celkem Kč	25.381,-

2.3 Tělocvična

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Zděná, přízemní, nepodsklepená budova s klenbovým stropem - tvar střechy, na pozemku parcelní číslo St.1/4, k.ú. Zahrady. Objekt je prázdný, nepronajatý, obdélníkového půdorysu. S hlavní budovou "Internátem" je spojen na štítové straně.

Technický stav, Opotřebení:

Stáří není doloženo. Předpokládám shodné s hlavní stavbou a rekonstrukcí v r.1951. Objekt bez údržby ve velice špatném technickém stavu.



2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1265
 SKP: 46.21.63.1..1
 Typ podle účelu užití: E - budovy pro sport
 Druh konstrukce: Zděné

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	23,80*12,40*5,50	=	1623.16 m ³
Zastřešení	(3,14*(2,50*2,50)*23,80)/2	=	233.54 m ³
celkem =			1856.70 m ³

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	23.80*12.40 295.12 m ²	0.00 m	5.50 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží
 průměrná zastavěná plocha podlaží je 295.12 m²
 průměrná výška podlaží je 5.50 m

2.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemiích prací podstandard	0.07400	100%	-0.074
2.	Svislé konstrukce standard	0.18400	100%	
3.	Stropy chybí	0.09700	100%	-0.097*1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.09000	100%	
5.	Krytiny střech podstandard	0.02900	100%	-0.029

6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.06100	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03400	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
10.	Schody chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
11.	Dveře chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
12.	Vrata navíc	0.00536	100%	0.00536*1.852/Ki
13.	Okna standard	0.05400	100%	
14.	Povrchy podlah chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
15.	Vytápění chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
16.	Elektroinstalace chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18.	Vnitřní vodovod chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
19.	Vnitřní kanalizace chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
22.	Vybavení kuchyní neuvažuje se	0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.03300	100%	-0.033*1.852
24.	Výtahy chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
25.	Ostatní chybí	0.06300	100%	-0.063*1.852
26.	Instalační prefabrik.jádra neuvažuje se	0.00000	100%	
				-0.97613

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.97613) = 0.4729$$

2.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 70 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.579,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 295.12 m ² PZP)		x 0.9424
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 5.50 m PV) + 0.30		x 0.6818
K4: podle vybavení stavby		x 0.4729
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1040
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		x 0.2044
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	316,45
Cena za celý obestavěný prostor 1856.70 m ³	= Kč	587.552,72
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	587.552,72
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	499.419,81
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	88.132,91
Tělocvična	Cena celkem Kč	88.133,-

2.4 Komunikace

Oceněno podle § 4, přílohy č.5/4 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Přístupová komunikace a manipulační plochy na pozemcích p.č.27/4, 32/2 a 1123. Celková výměra cca 3.000m². Provedení z AB. Technický stav - dožitá konstrukce.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2111

SKP: 46.23.11.4

Konstr.charakteristika: z kameniva prolévaný živicí

2.4.3 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 60 let činí základní opotřebení stavby 100%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.4.4 Výpočet ceny objektu (§ 4 vyhlášky)

Cena za 3000.00 m ² x 796,- Kč/m ²	= Kč	2.388.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2840
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		x 0.2044
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.114.836,84

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.114.836,84
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	947.611,31
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	167.225,53
Komunikace	Cena celkem Kč	167.226,-

2.5 Dílny a VS - garáže

Oceněno podle § 16 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Dílny: Zděná, přízemní, nepodsklepená budova s rovnou střechou s ocelovými světlíky s drátěným sklem. Přistavěný k zadní straně hlavní budovy - Internátu, na pozemku parcelní číslo St.1/4, k.ú. Zahrady.



Vedlejší stavba - Garáže: Přízemní zděný objekt v zadní části poz. St.1/4.



Oba objekty jsou v silně havarijním stavu.

Vzhledem k technickému stavu uvažuji pro ocenění s objektem Dílny i objektem Vedlejší stavby jako stavbami určenými k odstranění. Náklady na odstranění jsou však výrazně vyšší nežli reprodukční hodnota získaného potenciálního stavebního materiálu druhotně použitelného.

2.5.2 Výpočet ceny stavby určené k odstranění (§ 16 vyhl.)

Cena použitelného materiálu	= Kč	0,-
Náklady na zbourání a odklizení materiálu	- Kč	0,-
Výsledná zaokrouhleno	= Kč	0,-

Dílky a VS - garáže	Cena celkem Kč	0,-
----------------------------	-----------------------	------------

2.6 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Jedná se o pozemek parcelní číslo St.1/4, k.ú. Zahrady.

2.6.2 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

2.6.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	55,38
Po započtení -7.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	51,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1040
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	22,15
Cena za celou výměru 2225.00 m ²	= Kč	49.282,48
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	49.282,-

2.7 Ost.plochy

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.7.1 Popis

V souladu se skutečností se jedná pouze o pozemek parcelní číslo 26/2, k.ú. Zahrady.

2.7.2 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

2.7.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	55,38
Po započtení -7.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	51,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1040
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	22,15
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	8,86
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 2274.00 m ²	= Kč	45.480,-
Ost.plochy	Cena celkem Kč	45.480,-

2.8 Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.8.1 Popis

V souladu se skutečností se jedná o pozemky parcelní čísla 27/4, 32/2 a 1123, k.ú. Zahrady.

2.8.2 Výměra stavebního pozemku

p.č.27/4	565,0	=	565.00 m ²
p.č.32/2	2418,0	=	2418.00 m ²
p.č.1123	349,0	=	349.00 m ²
celkem =			3332.00 m ²

2.8.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
v ostatních obcích (-30% až +125%) -30%

2.8.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po započtení -30.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	38,77
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	38,77
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1040
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	16,67
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 3332.00 m ²	= Kč	66.640,-
Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace	Cena celkem Kč	66.640,-

2.9 Věcné břemeno

2.9.1 Popis

Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parcelní číslo 26/2 a 27/4, k.ú. Zahrady.

Roční užitek z pozemku je zjištěn jako obvyklá hodnota z nájemného z ceny: stavebního pozemku ve výši 4%

Cena za 1 m² stavebního pozemku v Krásné Lípě, k.ú. Zahrady v místě nemovitosti činí ke dni ocenění 22,15 Kč.

2.9.2 Dílčí výměry

Výměry 2274,0 + 565,0 = 2839.00 m²

2.9.3 Výpočet ceny věcného břemene (§ 18 zákona č.151/1997 Sb.)

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	0,89
Roční užitek za celou výměru 2839.00 m ²	= Kč	2.526,71
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	1.684,47
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet	= Kč	2.526,71
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	neomezeně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	12.633,55
Věcné břemeno	Cena celkem Kč	12.634,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno	Kč	12.634,-
Zjištěná cena celkem	Kč	12.634,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	12.630,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Hlavní budova - Internát	Kč	1.386.928,-
2) Spojovací krček	Kč	25.381,-
3) Tělocvična	Kč	88.133,-
4) Komunikace	Kč	167.226,-
5) Dílny a VS - garáže	Kč	0,-
6) Stavební pozemek	Kč	49.282,-
7) Ost.plochy	Kč	45.480,-
8) Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace	Kč	66.640,-
9) Věcné břemeno	Kč	-12.634,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.816.436,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.816.440,-

Slovy: Jedenmilionosmsetšestnácttisícčtyřistačtyřicet Kč

V Děčíně, dne 12.května 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan ŠPIČKA

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 14.12.1983, č.j. Spr.5566/83, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5090 - 049/11.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

3. OCENĚNÍ - OBVYKLÁ CENA

Podle požadavku objednavatele je provedeno OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ - SOUČASNÉ HODNOTY. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a tzv. znalecké standardy. Obvyklá cena je v následujícím ocenění stanovena s využitím běžných základních oceňovacích způsobů používaných v naší republice.

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: "Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob

Zde je použita cena zjištěná jako cena administrativní, která se provádí vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

Pro stavební pozemky a zahrady se využijí cenové mapy pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pomocně je možno použít i cenových map obcí podobných, při respektování jejich odlišností.

Pokud takové mapy nejsou, je možno někdy využít srovnávací indexovou metodu, kdy na základě porovnání polohy a vybavenosti jednotlivých pozemků pomocí indexů je ze známé ceny některých pozemků odvozována cena pozemků dalších.

3.1 Nákladový způsob ocenění – administrativní cena

1) Hlavní budova - Internát	Kč	1.386.928,-
2) Spojovací krček	Kč	25.381,-
3) Tělocvična	Kč	88.133,-
4) Komunikace	Kč	167.226,-
5) Dílny a VS - garáže	Kč	0,-
6) Stavební pozemek	Kč	49.282,-
7) Ost.plochy	Kč	45.480,-
8) Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace	Kč	66.640,-
9) Věcné břemeno	Kč	-12.634,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.816.440,-

3.2 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

Popis

Ke stanovení ceny zjištěné nákladovým způsobem je použita cena z předcházejících statí posudku, t.j. cena zjištěná dle platné vyhlášky k rozhodnému datu. Vzhledem k tomu, že se však jedná o stanovení ceny reprodukční snížené o opotřebení, nebude použit koeficient prodejnosti uvedený v příloze č.33 vyhlášky. Reprodukční cena totiž odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové nemovitosti.

Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Hlavní budova - Internát	4565285.00
2.	Spojovací krček	124174.00
3.	Dílny a VS - garáže	0.00
4.	Tělocvična	431179.00
5.	Stavební pozemek	241108.00
6.	Komunikace	818129.00
7.	Ost.plochy	98567.00
8.	Ostatní plochy-neveřejné pozemní komunikace	271770.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		6550212.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 6.550.210,-

3.3 Výnosová hodnota

Popis

Ke stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem lze použít ustanovení §6 zákona 151/97 Sb. a §22 navazující vyhlášky 279/97 Sb. v posledním znění. Výnosová cena je stanovena kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Nemovitost není pronajímána. Nemovitost tohoto typu není vzhledem k své velikosti, umístění a v neposlední řadě technickému stavu takto pronajímatelná. Obvyklé nájemné v daném místě a čase nelze zjistit, neboť není žádná kupní síla, která by tuto cenu určila. Ocenění výnosovým způsobem není provedeno.

Výnosová hodnota	Cena celkem Kč	0,-
-------------------------	-----------------------	------------

3.4 Porovnání nemovitosti jako celku / dle Metodiky pro ČS, a.s.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů a údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech na Internetovém serveru <http://reality.cz> a místních realitních kanceláří.

Pro zjištění přesnějších hodnot standardních jednotkových tržních cen je obestavený prostor a výměra podlahových ploch srovnávacího objektu zjištěna odhadem z dostupných podkladů a informací makléře.

Pro danou nemovitost jsem vzhledem k výrazně omezené, resp. téměř neexistující nabídce obdobných nemovitostí podobného konstrukčního systému a využití, v dané lokalitě i v Ústeckém kraji použil následující:

3.4.1 Porovnání jako celku - SO č.1 / Cvikov

Popis

Prvním srovnávacím objektem jsem zvolil celý areál bývalého měšťanského pivovaru ve Cvikově (funkční do r.1968). Areál sestává z hlavních a vedlejších budov, nádvoří a 2 menších rybníků. Areál je oplocen. V jednom z objektů se naposledy provozovala diskotéka - viz foto. Výborná poloha na okraji města při hl. silnici na Liberec.



Umístění v obci: okraj obce, Plocha pozemku: 20.896 m², Druh budovy: cihlová.

Nemovitost je nabízena RK Realitní kancelář Mgr. Petr Haupt, Česká Lípa za cenu 6.000.000,00 Kč. V nabídce této RK je od února 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=D72-000513>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.25
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.10
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.15
5.	K5 - jiné	1.10
6.	K6 - úvaha znalce	0.40
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.69575

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	6.000.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	4.800.000,-

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Varnsdorf

Popis

Druhým srovnávacím objektem je výrobní a skladový areál ve Varnsdorfu. Jedná se o dobře udržovanou třípodlažní zděnou budovu s velmi dobrým přístupem kamionů. Vhodné pro výrobu i sklady. V přízemí: neomezená nosnost. I. a II. patro přístupné výtahem i po schodišti. Všechny sítě v dosahu. Výměra jednotlivých podlaží: 1.p. 511 m², 2.p. 526 m², 3.p. 529 m². Výměra celkem: 1.365 m² (zast. plocha 1224 m²).



Nemovitost je nabízena RK Lužická realitní kancelář spol. s r. o., Rumburk za cenu 2.900.000,00 Kč. V nabídce této RK je od srpna 2010 s aktualizací v březnu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-010053>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.20
2.	K2 - velikost	0.50
3.	K3 - příslušenství	1.15
4.	K4 - technický stav a vybavení	2.00
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.70
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.449

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.900.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.320.000,-

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / Sklady v Rbk

Popis

Třetím srovnávacím objektem, resp. celým areálem jsou skladové prostory s bytem v Rumburku. Jedná se o samostatně stojící přízemní, zčásti podsklepený objekt ve tvaru L s dvěma plechovými sklady v okrajové části města. Suterén - uhelna, sklepy, kotelna. Přízemí - skladové prostory, 2x WC, el. rozvodna, kancelář. I. patro - nově zrekonstruovaný byt: obývací pokoj s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, pracovna, šatna, sušárna. Rampa, počítačovou sítí, samostatnou telefonní ústřednou, vlastní parkoviště. Plocha pozemku: 1.041 m², Zastavěná plocha: 500 m², Všechny inženýrské sítě k dispozici, Topení: ÚT s kotlem na pevná paliva pro nebytový prostor a ÚT s el. kotlem pro byt.



Nemovitost je nabízena Lužickou realitní kanceláří, spol. s r.o., Rumburk od listopadu 2008 za sníženou nabídkovou cenu 2.750.000,00 Kč aktualizovanou v lednu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-028090>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.25
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.80
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.60
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.43

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.750.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.925.000,-

4.6.2 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	4800000	0.696	6898534
2	2320000	1.449	1601104
3	1925000	2.430	792181
Celk.prům.			3097273
Minimum			792181
Maximum			6898534

4.6.3 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	792.200,-
Průměrná cena objektu	= Kč	3.097.300,-
Maximální cena objektu	= Kč	6.898.500,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	3.097.300,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	3.100.000,-

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej je srovnatelná sousední nemovitost na pozemku St.1/2 a to od r.2006, nemovitost byla dražena za vyvolávací cenu 650.000,00 Kč, avšak zcela bez zájemců. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	1.816.436,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	6.550.212,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	3.100.000,-

Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu oceňovaných nemovitostí, jde v podstatě částečně o havarijní objekty a objekty s předpokladem vysokých investic na jejich obnovu nebo i poměrně nákladnou demolici a rovněž absenci skutečně srovnatelných objektů a téměř nemožnosti v dané lokalitě uskutečnit optimální obchod v zjištěných cenách (administrativní či porovnávací) stanovují pro objektivní obvyklou cenu nemovitosti v čase a místě koeficient prodejnosti 0,10 (snížení o 90%) z ceny zjištěné porovnáním.

Tedy:

3.000.000,00 x 0,10	= Kč	300.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	300.000,-

Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	300.000,-
---	-----------------------	------------------

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	1.816.450,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	6.550.212,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	3.100.000,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	300.000,-

Vzhledem k zjištěným hodnotám, podle mého názoru, odborného srovnání dostupných obchodů a zjištěných cen, za předpokladu, že nemovitost nemá omezení vlastnických práv žádnými finančními pohledávkami a nároky, cena obvyklá **SOUČASNÁ** činí

Slovy: Třístatisíc Kč

Toto ocenění je zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky a na základě objektivního posouzení všech zjištěných skutečností.

V Děčíně, dne 12.května 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Kopie KM:

