

**Znalecký posudek  
číslo 2011-27**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI  
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI**

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Budova čp. 411 v Děčíně, včetně příslušenství</b>
Adresa nemovitosti:	Fügnerova 411, 405 02 Děčín
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, kú Děčín, kód kú 624926, LV 5306
	Stavba s pozemkem, č.p. 411, p.č. 2277
<b>VLASTNÍK:</b>	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 24.3.2011.</b>
<b>OBJEDNATEL OCENĚNÍ:</b>	<b>TOP CREDIT, a.s.</b>
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

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

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Krivka</b>	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: 30.3.2011

Počet stran: 23      Počet příloh: 8      Počet vyhotovení: 2      Vyhotovení číslo:

#### Rizika nemovitosti:

**Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska, nutno je však zmínit se o podkrovní vestavbě:**

- není znám způsob provedení podkrovní vestavby, zejména skladba střešního pláště (tepelné izolace, odvětrání apod.), není též doloženo, zda je tato vestavba kolaudována
- předpokládá se nutnost opravy klempířských prvků v místě průchodu podstřešní římsou, kde docházelo (případně dochází ??) k zatékání - nebylo možné vizuálně přesný stav zjistit

Statické poruchy, poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v průměrném stavu, v neužívaných sklepních prostorách ve stavu zhoršeném - zohledněno v návrhu obvyklé 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 vjezd 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	4 276 470,- Kč		
Výnosová hodnota	3 228 450,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	7 457 510,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 800 000,- Kč</b>		
- z toho hodnota pozemku	916 080,- 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 a odst. 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 prodejích 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**

lokality (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 pořizovací, 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 stanovené úrokové sazbě 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 pronajímatelném stavu.

### **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 prodejkách 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. 411 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v ul. Fügnerova ve městě Děčíně. Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné výnosové a porovnávací hodnotě nemovitosti, s akcentem na hodnotu výnosovou.**

**Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- dobrý technický stav nemovitosti (pouze drobné závady)
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, možnost parkování
- možnosti různého využití nemovitosti - administrativa, sídlo firmy, bydlení podmíněně
- úplné technické vybavení, plynová kotelna

**Negativní stránky:**

- nižší poptávka po obdobných nemovitostech v regionu
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti
- poloha v blízkosti „dálnice - průtahu městem“ - hluk a exhalace od dopravního zatížení

**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 delším časovém horizontu nad 1 rok.**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

V Lounech, dne 30.3.2011

znalec, podpis, razítko

## Nález

### Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

Přehled všech vlastníků

<b>Budova čp. 411 včetně příslušenství.</b> <b>Pozemek pč. 2277 - vše dle LV č. 5306 pro k.ú. Děčín.</b>
<b>Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba:</b> <b>Ústecký kraj, se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48</b> 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

Přehled podkladů

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 prakticky v širším centru města, v části Děčín I - Nové město. Poloha je v ul. Fügnerova, v těsné blízkosti mostního dálničního nadjezdu č. I/13 (E 442 - Teplice - Děčín - Česká Kamenice - Liberce) procházejícího městem a v blízkosti železniční dráhy ČD.**  
Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící - půdorysného tvaru obdélníka, navazuje převážně zpevněný dvůr.  
**Přístup - příjezd** k nemovitosti je z veřejného prostranství - přímo z výše uvedené ulice, místní komunikace s živичným povrchem - pč. 2293 - vlastník Statutární město Děčín.

Nemovitost pronajata

**Nemovitost není pronajata - k datu ocenění je volná, neužívaná.**

Rizika nemovitosti

**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. 411.**  
Jedná se o samostatně stojící objekt, v částečně oploceném areálu - shodně jsou oploceny i navazující pozemky jiných vlastníků. Přílehlý dvůr je zpevněný - z části žulovou dlažbou, z části asfaltovou plochou. Osazena jsou vjezdová vrata a vrátka.  
**Budova čp. 411 - objekt pro výuku a výchovu**  
Jedná se o celkem čtyřpodlažní objekt zhruba obdélníkového tvaru, s vystupující schodišťovou částí. Objekt má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží, z toho jedno podkrovní. Střecha je sedlová složená, s krovem vázané konstrukce.  
**Dispozice**  
**1. PP** - obsahuje sklepní skladové prostory - chodbu, dvě komory, čtyři prázdné sklepní prostory, místnost s plynovou kotelnou, dále bývalou umývárnu - nefunkční(boiler + sprchový kout) - nefunkční. Ve sklepě je umístěn hlavní uzávěr vody.  
**1. NP** - obsahuje vstup, chodbu se schodišťovým prostorem, učebny, šatny, kuchyňský kout, 2 x oddělené sociální zázemí (WC + umyvadlo). Na hlavní chodbu navazuje menší vnitřní chodba s umyvadly, s přístupem do dvou učeben.  
**2. NP** - obsahuje obdobnou dispozici s tím, že je méně rozdělena příčkami - obsahuje celkem pět učeben a sociální zázemí.  
**Podkroví** - obsahuje bytovou jednotku a další dvě samostatné obytné místnosti. Bytová jednotka je dispozice 3+1 obsahuje chodbu, WC, koupelnu, kuchyni, halu (neprosvětlenou) a dvě obytné místnosti a část neupraveného půdního prostoru.  
**Konstrukce a vybavení**  
Jedná se o objekt „klasické“ zděné konstrukce s dřevěným krovem. Obvodové a svíslé konstrukce

Druh stavby - účel využití	<p>jsou zděné tl. 45-70 cm, ve sklepe kamenné tl. až 90 cm, schodiště je dvouramenné žb. s teracovou povrchovou úpravou, stropy nad sklepem jsou cihelné - klenby do válc. ocel. nosníků, jinak jsou pravděpodobně dřevěné trémové - dvojitě. Střecha je vázané konstrukce - dřevěný krov, krytina je z plechových šablon, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou pozink. Další konstrukční prvky jsou převážně standardní - podlahy z PVC na pravděpodobně podkladu DTD, schodiště s a chodba s teracovou úpravou, provedeny hladké štukové omítky, okna jsou plastová, v podkrovní dřevěná zdvojená, dveře prefa náplňové, část původní dřevěné do dřevěných zárubní, v sociálním zázemí osazeny běžné zařizovací předměty ZTI.</p> <p><b>Popis - zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby.</b></p> <p>Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody SV, ohřev TUV je lokální - el. boilers a lokálními průtokovými ohřivači, instalován je plynovod - v suterénu - a zaveden až do podkrovní - v běžných podlažích není rozveden. Vytápění je ústřední, otopná tělesa jsou z části plechová, z části litinová, novodobě osazeny tělesa Radik, instalována je plynová kotelna se dvěma kotly.</p> <p><b>Technický stav - celkový stav objektu je dobrý, neužívané sklepní prostory jsou ve zhoršeném stavu. Vyskytují se lokální drobné závady - viz níže.</b></p>
Dokumentace	<p><b>Venkovní úpravy</b>  <b>Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy - nižšího rozsahu.</b>          Jedná se o zpevněnou plochu dvora, vrata, oplocení, přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, 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.</p> <p>Dle zápisu v KN je uveden způsob využití k bydlení - dle zjištění na místě a dle informace poskytnuté správcem nemovitosti bylo poslední <b>využití jako škola (speciální základní a mateř. škola), tj. objekt pro výuku a výchovu.</b>  <b>Kolaudační rozhodnutí nebylo vlastníkem předloženo.</b></p>
Způsob užívání	<p><b>Nebyla předložena žádná stavebně technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána.</b></p> <p>K datu ocenění je objekt prázdný, neužívaný - předpokládá se předchozí běžné využití k uvedenému účelu.</p>
Popis tech. stavu stavby	<p><b>Celkový technický stav nemovitosti je průměrný, částečně udržovaný.</b>          Nebyly zjištěny žádné poruchy nosných konstrukcí ani jiných prvků dlouhodobé životnosti, střešní krytina je v dobrém stavu. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebení běžného rozsahu. Ve sklepe je patrná zvýšená vlhkost zdiva.</p> <p><b>Funkčnost technických instalací nemohla být ověřena</b> (médiá odpojena či uzavřena), předpokládá se jejich provozuschopný stav - nutno počítat s určitými náklady na zprovoznění (zkoušky, revize apod.), zejména v případě plynové kotelny.</p> <p>Dle zjištění proběhla v posledních cca 5-15 letech částečná modernizace objektu, zejména vnitřních prostor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- osazena plastová okna, plastové vstupní dveře</li> <li>- provedena plynofikace objektu - plynová kotelna, opraveno a doplněno ústřední vytápění</li> <li>- provedena z části oprava sociálního zázemí - obklady, dlažby</li> </ul> <p>Část vnitřních prvků je vyššího stáří - cca 30-40 roků - původní dveře, některé zařizovací předměty apod. Není známa časová realizace podkrovní vestavby bytu - odhadem před více než 15 roky.</p> <p>Drobné závady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšená vlhkost omítek a zdiva v suterénu</li> <li>- poškozené povrchové úpravy podlah - lokálně</li> <li>- patrné stopy po zatékání vlivem poškození klempíř. prvků procházejících zdívkou nad 2. NP</li> </ul>
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	<p><b>Stáří nemovitosti je dle odhadu znalce cca 90-100 roků.</b> V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, a vestavba podkrovní - podrobnější údaje vlastníkem nebyly doloženy - poslední úpravy proběhly jak výše uvedeno před cca 5-15 roky.</p>
Pozemky Základní popis každého pozemku	<p><b>Pozemek pč. 2277</b> - dle KN zastavěná plocha a nádvoří - evidence odpovídá skutečnému stavu - pozemek je z části zastavěn objektem čp. 411 a jeho příslušenstvím - navazující zpevněnou plochou - jedná se o stavební pozemek.</p> <p><b>K nemovitosti jsou napojeny veškeré IS</b> - vodovod, elektro, kanalizace, telefon, plynovod.</p>

Trvalé porosty	Ke dni ocenění se nevyskytují trvalé porosty s vlivem na obvyklou cenu nemovitosti.
Věcná břemena	Věcná břemena na nemovitosti neváznou, resp. nebyla zjištěna.

## Posudek

### 1. Obsah posudku

#### a) Hlavní stavby

a<sub>1</sub>) Budova čp. 411

#### b) Venkovní úpravy

b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

#### c) Pozemky

c<sub>1</sub>) Pozemek pč. 2277

### 2. Popis objektů a pozemků

#### a) Hlavní stavby

a<sub>1</sub>) Budova čp. 411

#### b) Venkovní úpravy

b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

#### c) Pozemky

c<sub>1</sub>) Pozemek pč. 2277

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 stavby - nemovitosti na něm umístěné.

Takto stanovená cena je dle názoru znalce i cenou obvyklou - činí v přepočtu cca 1200,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku, což je ve srovnání s obvyklou cenou pozemků pro obytnou výstavbu ve městě 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 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

a<sub>1</sub>) Budova čp. 411 - § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:  
Svislá nosná konstrukce:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum  
zděná

Kód CZ - CC:

1263

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1. PP:	$19,25 * 12,55 + 7,05 * 0,15 + 8,05 * 2,55$	=	263,17 m <sup>2</sup>
1. NP:	$19,05 * 12,05 + 7,05 * 0,15 + 8,05 * 2,55$	=	251,14 m <sup>2</sup>
2. NP.:		=	251,14 m <sup>2</sup>
Podkroví:	$19,05 * 12,05 + 8,05 * 2,55$	=	250,08 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	263,17 m <sup>2</sup>	2,97 m	781,61 m <sup>3</sup>
1. NP:	251,14 m <sup>2</sup>	3,85 m	966,89 m <sup>3</sup>
2. NP.:	251,14 m <sup>2</sup>	3,85 m	966,89 m <sup>3</sup>
Podkroví:	250,08 m <sup>2</sup>	2,65 m	662,71 m <sup>3</sup>
<b>Součet</b>	<b>1 015,53 m<sup>2</sup></b>		<b>3 378,10 m<sup>3</sup></b>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $3\,378,10 / 1\,015,53 = 3,33$  m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $1\,015,53 / 4 = 253,88$  m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

1. PP:	$263,17 * 3,07$	=	807,93 m <sup>3</sup>
1. - 2. NP:	$251,14 * 8,50$	=	2 134,69 m <sup>3</sup>
Podkroví a střešní prostor:	$19,05 * 12,05 * 0,95 + 19,05 * 12,05 * 4,15 / 2 + 8,05 * 2,55 * 0,95 + 8,05 * 2,55 * 2,38 / 2$	=	738,33 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 3 680,95 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(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	100,00	1,00	3,10
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:	N	5,20	70,00	1,54	5,61
	S	5,20	30,00	1,00	1,56
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
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:	P	3,40	100,00	0,46	1,56
24. Výtahy:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	6,20	100,00	0,46	2,85
<b>Součet upravených objemových podílů:</b>					<b>89,18</b>

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,8918

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 2):

=

2 538,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 4):

\*

0,9390



Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9460
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,9306
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8918
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,0940
<b>Základní cena upravená</b>	=	<b>4 309,71 Kč/m<sup>3</sup></b>
Plná cena: 3 680,95 m <sup>3</sup> * 4 309,71 Kč/m <sup>3</sup>	=	15 863 827,02 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 91 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	9 518 296,21 Kč
<b>Budova čp. 411 - zjištěná cena</b>	=	<b>6 345 530,81 Kč</b>

## **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: 3,00 %  
Stanovená cena staveb: 6 530 000,00 Kč

#### **Ocenění:**

Cena staveb celkem:		6 530 000,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0300
		195 900,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 1
<b>Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena</b>	=	<b>195 900,- Kč</b>

### **Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

a) Budova čp. 411	=	6 345 530,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	195 900,- Kč
<b>Cena objektů činí celkem</b>		<b>6 541 430,- Kč</b>

## **Metoda tříd polohy**

### **a) Pozemky**

#### **a1) Pozemek pč. 2277**

#### **Pozemek oceněný metodou tříd polohy.**

Název: zastavěná plocha	parcelní číslo: 2277	výměra:	752 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku celkem</b>		=	<b>752 m<sup>2</sup></b>

#### **Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:**

Reprodukční cena stavby: 6 541 430,81 Kč  
Zastavěná plocha hlavním objektem: 263 m<sup>2</sup>  
Pozemek pro stavbu provozní ve městech do 100 000 obyvatel

**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 4
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 5

**Průměrná třída polohy:** 4,80

**Povyšující faktory:** 0,00

**Redukující faktory:** 0,00

**Výsledná třída polohy:** 4,80

**Podíl ceny stavebního pozemku:** 12,28 %

**Výpočet ceny:**

**Základní cena pozemku:**  $(6\,541\,430,81 \text{ Kč} * 12,28\%) / (100,0 - 12,28\%) = 916\,080,72 \text{ Kč}$

**Jednotková cena stavebního pozemku:**  $916\,080,72 \text{ Kč} / 752 \text{ m}^2 = 1\,218,19 \text{ Kč/m}^2$

**Výsledná cena pozemku:** 916 080,72 Kč

**Pozemek pč. 2277 - výsledná cena** = 916 080,72 Kč

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemek pč. 2277** = 916 080,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** 916 080,- Kč

**Porovnávací metoda**

**Popis oceňované stavby**

<b>Název:</b>	<b>Budova čp. 411</b>		
<b>Adresa</b>	Fügnerova 411, 405 02 Děčín		
<p>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.</p> <p><b>V daném případě je situace obtížnější - ve městě Děčíně nebyly zjištěny realizované prodeje přímo porovnatelných nemovitostí (dle konzultací se zástupci realitních kanceláří).</b></p> <p>Na realitním trhu jsou však nabízeny nemovitosti relativně obdobného využití, též i obdobného stavebně-technického provedení, v odlišných lokalitách města - <b>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.</b></p>			
<b>Jednoduchá porovnávací metoda dle Metodiky ČSAs</b>			
<b>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.</b>			
Druh nemovitosti	Objekty pro služby a administrativu	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	752 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	263 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, telefon, plynovod		
Příslušenství	oplocení, zpevněná živičná a dlážděná plocha, vjezdová vrata, vrátka		

**Jednotkové množství oceňované nemovitosti**

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	3 681,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	1 015,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	710,00 m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	652,00 m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

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 <sub>0</sub> :			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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> - 6 kanceláří. Podkroví 145 m <sup>2</sup> - 4 prostorné místnosti. Suterén 190 m <sup>2</sup> - 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. <b>Dům je hodnocen celkově jako podstatně lepší ve vztahu k oceňované nemovitosti - zohledněno celkovým koef. porovnání.</b>			
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	200 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ano
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	V,K,E,T,P		
Příslušenství	venk. schody, zpevněná plocha		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>8 280 000,- Kč</b>
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,08
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,03
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,05
Koeficient K4:	vybavení	*	1,02
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,05
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>/</b>
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>6 624 000,- Kč</b>

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC)
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	1 055,00 m <sup>2</sup>	7 848,34 Kč/m <sup>2</sup>	6 278,67 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

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. <b>Objekt hodnotím celkově jako podstatně horší - před rekonstrukcí.</b>	

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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	244 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, možnost napojení na plynovod		
Příslušenství	není		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>1 870 000,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,05
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	0,90
Koeficient K4:	vybavení	*	0,92
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,90
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	0,98
Koeficient K7:	názor znalce	*	0,94
<b>Celkový koeficient:</b>		/	<b>0,72</b>
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>2 597 222,22 Kč</b>

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	395,00 m <sup>2</sup>	4 734,18 Kč/m <sup>2</sup>	6 575,25 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Objekt č.: 3</b>	<b>Název: Dům činžovní - Děčín</b>		
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 potenciálně 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. <b>Objekt hodnotím celkově jako mírně lépe prodejny ve vztahu k oceňované nemovitosti, s celkově lepšími vlastnostmi vzhledem k poloze a plné využitelnosti.</b>			
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	150 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	plyn, elektro, vodovod, kanalizace, telefon		
Příslušenství	není přesně znám rozsah		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>2 975 000,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,05
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,03
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,00
Koeficient K4:	vybavení	*	1,00
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,98
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,03
<b>Celkový koeficient:</b>		/	<b>1,09</b>
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>2 729 357,80 Kč</b>

<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	400,00 m <sup>2</sup>	7 437,50 Kč/m <sup>2</sup>	6 823,39 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Budova - komerční, ul. Tržní	0,00	0,00	0,00	6 278,67	0,00
2. Budova - komerční, ul. Dělnická	0,00	0,00	0,00	6 575,25	0,00
3. Dům činžovní - Děčín	0,00	0,00	0,00	6 823,39	0,00
SJC – průměr				6 559,00	
JCO = SJC * I <sub>o</sub>				6 559,00	
Výměry oceňované stavby	3 681,00	1 015,00	710,00	652,00	
CO:				4276468	
<b>Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:</b>					
C <sub>p</sub> = CO <sub>průměrná</sub>				<b>4 276 468,- Kč</b>	

Budova čp. 411 - výsledná porovnávací hodnota

= 4 276 468,- 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.

### Výměry ploch

- zastavěná plocha... 263.20 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha všech podlaží.....1015.00 m<sup>2</sup>
- podlahová plocha všech podlaží ... 710.00 m<sup>2</sup> (odhadem 70% celkové zastavěné plochy všech podlaží)
- hrubá užitná plocha..... 652.00 m<sup>2</sup>

### 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Pronájem administrativních prostor, kanceláří, včetně odpovídajícího sociálního zázemí se pohybuje v cenovém rozpětí cca 80 - 150,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc - existují i výjimky mimo uvedené rozpětí v závislosti na poloze, stavu prostor a jejich vybavení, celkové výměře.

**Uvažované nájemné je předpokládáno vzhledem ke značným rozlohám prostor a poloze objektu v rozsahu 40 - 90,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. na spodní hranici běžně dosahovaných cen pronájmu, v případě skladovacích prostor v podzemních podlažích je uvažována cena podstatně nižší. Navržená cenová úroveň je nižší zejména vzhledem k rušné poloze budovy.** Je zřejmé, že dosažení předpokládaného pronájmu v uvedených rozsáhlejších prostorách bude obtížnější - ve městě je značný převis nabídky nad poptávkou - proto jsou pro výpočet uvažovány ceny ve spodní až střední hranici uvedených rozpětí. Ve výpočtu výnosů je uvažováno vzhledem k uvedenému riziku ztráty nájemného a tedy s ponižujícím koeficientem 0.90. 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.**

### Výměry pronajímaných prostor:

Obytná plocha:	=	130,00 m <sup>2</sup>
Kancelářská plocha:	=	357,00 m <sup>2</sup>
Skladovací plocha:	=	165,00 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 522,00 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha všech prostor celkem: 652,00 m<sup>2</sup>

**Propočet výnosů z pronajímáných prostor:**

Obytná plocha:

Byt - podkrovní 130,00 m<sup>2</sup> \* 420,- Kč/m<sup>2</sup> = 54 600,- Kč

Výnos z obytné plochy celkem = 54 600,- Kč

Kancelářské plochy:

1. NP - kanceláře (učebny) 177,00 m<sup>2</sup> \* 1 080,- Kč/m<sup>2</sup> = 191 160,- Kč

2. NP - dtto 180,00 m<sup>2</sup> \* 1 080,- Kč/m<sup>2</sup> = 194 400,- Kč

Výnosy z kancelářských ploch celkem = 385 560,- Kč

Skladovací plocha:

Sklepní prostory 165,00 m<sup>2</sup> \* 240,- Kč/m<sup>2</sup> = 39 600,- Kč

Výnos ze skladovací plochy celkem = 39 600,- Kč

**Výnosy celkem: 479 760,- Kč**

Dosahované procento pronajmutí prostor: 90 %

**Upravené výnosy celkem: 479 760,- Kč \* 90 % = 431 784,- Kč**

**Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:**

Náklady na údržbu nemovitosti stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční ceny stavby.

6 541 430,81 Kč \* 1,20 % = 78 497,17 Kč

Náklady na pojištění nemovitosti stanoveny ve výši 0,10 % z reprodukční ceny stavby.

6 541 430,81 Kč \* 0,10 % = 6 541,43 Kč

Daň z nemovitosti: = 8 500,- Kč

Ostatní náklady: = 24 000,- Kč

**Náklady celkem: 117 538,- Kč**

**Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:**

Zisk: 431 784,- Kč - 117 538,- Kč = 314 246,- 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:  $S_i [(q^n - 1) / (q^n * i)] = 3 228 454,69 \text{ Kč}$

**Výnosová hodnota = 3 228 454,69 Kč**

## Rekapitulace

**Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v rozpětí daném výnosovou a porovnávací hodnotou. V daném případě pokládám značně vyšší váhu zjištěné výnosové hodnotě, 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 3.5 - 4.2 mil Kč.**

**Při ocenění se přikláním zhruba ke střední hranici uvedeného cenového rozpětí.**

**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 technické stavu, představuje cca 50 - 60% jejich věcné hodnoty.

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota objektů: 6 541 430,- Kč**

**Věcná hodnota pozemků: 916 080,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 7 457 510,- Kč**

**Porovnávací hodnota:**

Porovnávací hodnota objektů: 4 276 470,- Kč

**Porovnávací hodnota celkem: 4 276 470,- Kč**

**Výnosová hodnota: 3 228 450,- Kč**

<b>Obvyklá cena:</b>	<b>3 800 000,- Kč</b>
----------------------	-----------------------

slovy: třímilionyosmsettisíc 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 porovnávání nemovitostech - 3 listy

**Celkem obsahují přílohy 8 listů.**

V Lounech dne 30.3.2011

Ing. Petr Krivka

**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. 2011-27 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11-027.

V Lounech dne 30.3.2011

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