

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5086 - 045/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ
nemovitosti - budovy bývalého učiliště, Křížíkova ul. č.p.545 s příslušenstvím
a příslušnými dalšími stavebními objekty vzájemně provozně a funkčně spojených
vč. pozemku p.č. St.185/9 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.1516,
k.ú. Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj**

(nemovitost je zapsaná na LV č.1516, k.ú. Krásná Lípa)

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: 30.března 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 19 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 30.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - prázdné a neužívané budovy bývalého Středního odborného učiliště stavebního, Odborného učiliště a učiliště Děčín, Odloučené pracoviště Krásná Lípa, č.p.545 s příslušenstvím a příslušnými dalšími stavebními objekty vzájemně provozně a funkčně spojených vč. pozemku p.č. St.185/9 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.1516, k.ú. Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj. Posudek je zpracován za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mého ZP č.4672-243/08. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Nachází se v okrajové části města, oblasti zastavěné RD či průmyslovými a skladovacími objekty - celým komplexem neužívaných průmyslových a skladových budov a objektu bývalého internátu přes ulici. Příslušenství sestává z běžných venkovních úprav (zpevněné plochy, komunikace, oplocení, přípojky inž. sítí, ...) a pozemky.

Objekt je neužívaný, dlouhodobě prázdný (přes 10 let) pod uzavřením, nepřístupný třetím osobám. Hlavní budova i ostatní příslušné budovy jsou ve špatném technickém nebo dokonce havarijním stavu a v podstatě i bez vybavení a napojení na inž. síť. Svému účelu dlouhodobě neslouží. Jedná se o hlavní, patrovou, zděnou budovu se šikmou - sedlovou střechou; přístavbou objektu dílen a zděnou nefunkční kotelnou se sedlovou střechou. Samostatně stojící tovární komín u kotelny je v souladu s objednávkou vlastníka součástí ocenění i přes skutečnost, že je postaven na pozemku jiného vlastníka. Součástí ocenění jsou i další stavby Kotelna vč. rozvodů, kanalizace a další inženýrské sítě, venkovní úpravy vč. venkovní zámkové dlažby a pozemek.

Nemovitost není pronajata.

Oceňovaná budova - dotčený areál je postaven u místní silnice - Křížíkova, po levé straně od centra. Ulice je souběžná s hlavní komunikací - Pražská, v úrovni čerpací stanice. Areál se nachází ve vzdálenosti cca do 2 km od centra Krásné Lípy. Parkování vč. otáčení nákl. vozidel je možné v areálu, přístupné vraty s napojením na silnici. Nemovitost nemá dle poskytnutého výpisu z KN omezení vlastnických práv - Zástavních práv. Výskyt radonu v dané lokalitě nebyl potvrzen a v ocenění s tímto neuvažují.

Korekce Kp:

Vzhledem k původnímu účelu využití, velikosti, technickému stavu, lokalitě, apod. uvažují v souladu s cenovými předpisy s úpravou koeficientu prodejnosti korekcí snížením o 30%.

Venkovní úpravy:

Vzhledem k rozsahu vlastních objektů a zjištěné absenci převážné části přípojek a technickému stavu zbývajících venkovních úprav (vrata, oplocení, rampa, ...) lze konstatovat, že tyto nemají na požadovanou cenu obvyklou dané nemovitosti žádný vliv.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- objednávka
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č.1516, k.ú. Krásná Lípa ze dne 25.3.2009 vyhotovený dálkovým přístupem a Informace o stavbě a parcelách ze serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy, map. list č.9-6/3 v měř. 1:2000 z 28.5.2007 vyhotovená KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk
- 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 oceňované nemovitosti - budovy bývalého učiliště č.p.545 s příslušenstvím a příslušnými dalšími stavebními objekty vzájemně provozně a funkčně spojených vč. pozemku p.č. St.185/9 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.1516, k.ú. 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 19.března 2011.

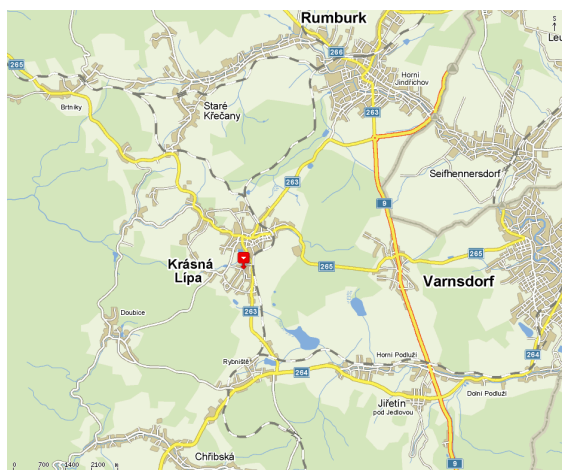
1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Budova s přístavbou
 - 2.2) Kotelna
 - 2.3) Komín
 - 2.4) Plochy charakteru pozemních komunikací
 - 2.5) Venkovní úpravy
 - 2.6) Stavební pozemek - St.185/9
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Budova s přístavbou

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Kolmo na ulici, v podstatě samostatně stojící, nepodsklepená, patrová, zděná budova se sklonitou - sedlovou střechou. Nemovitost je postavena na pozemku č. St.185/9, k.ú. Krásná Lípa. Objekt je obdélníkového půdorysu. K hlavní budově je přistavěna zděná, přízemní budova odborných dílen s pultovou střechou, bez vybavení.

Technický popis:

Základy betonové s izolací. Nosné konstrukce zděné. Krov vazníkový. Krytina a Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Hromosvod ano. Okna dř. zdvojená - typová (otvíravá a vyklápěcí). Dveře dř. plné - typové. Podlaha z betonové mazaniny s ker. dlažbou a PVC. Stropy a podhledy rovné. Elektroinstalace ano. Vnější omítka vápenná hladká. Vnitřní úpravy povrchů z váp. omítek. Vnitřní vybavení převážně zdemontované nebo nefunkční - není. Vytápění ÚT s kotli na zemní plyn, tyto chybí - nefunkční, rozvody a radiátory poškozené nebo chybějící. Instalována EZS.

Dispozice:

1.NP: vstup, chodba se schodištěm, 2x dílny, šatna, údržbářská dílna, kancelář, soc. zařízení pro M a Ž

2.NP: schodiště, chodba, šatny, kancelář, sborovna, 4x učebna, kotelna, sociální zařízení

Technický stav, Opotřebení:

Přesné stáří nebylo zjištěno. Dle získaných informací byl objekt realizován počátkem 90tých let. Vzhledem k typu a druhu použitých stavebních materiálů a konstrukcí uvažují s r.1980. V r.1998 byla provedena rekonstrukce (nákladem 3.5 mil Kč).

Nemovitost je dlouhodobě zanedbaná a vzhledem k jejímu neužívání je její technický stav výrazně horší. Posledních nejméně 10 let zcela bez údržby. Vnitřní vybavení bylo demontováno. Inženýrské sítě jsou nefunkční. Podlahy a stěny vlivem vlhkosti a tím, že objekt není větrán ani temperován jsou poškozeny. Opotřebení odborným odhadem stanovují na 65%.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1263

SKP: 46.21.17.1..1

Typ podle účelu užití: C - školy, university a budovy pro výzkum

Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(29.50*15.90)*(2*3.70)$	=	3470.97 m ³
Zastřešení	$(29.50*15.90)*(1.80) + (29.50*15.90)*(2.40/2)$	=	1407.15 m ³
Dílny	$(14.0*8.0)*4.50$	=	504.00 m ³
		celkem =	5382.12 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	(29.50*15.90) 469.05 m ²	3.40 m	3.70 m/*
2.NP - 1.patro	(29.50*15.90) 469.05 m ²	3.40 m	3.70 m/*
Celkem:	žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 469.05 m ² průměrná výška podlaží je 3.70 m		

/* výška odvozena ze sv.výšky

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. zemních prací standard	0.07300	100%	
2.	Svislé konstrukce standard	0.19200	100%	
3.	Stropy standard	0.11100	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06200	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.02100	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.06900	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03100	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické standard	0.01800	100%	
10.	Schody standard	0.03100	100%	
11.	Dveře standard	0.03200	100%	
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.05200	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.02200	100%	
15.	Vytápění standard	0.04100	30%	
	chybí	0.04100	70%	-0.0287*1.852
16.	Elektroinstalace standard	0.05000	100%	

17. Bleskosvod			
standard	0.00300	100%	
18. Vnitřní vodovod			
standard	0.02200	100%	
19. Vnitřní kanalizace			
standard	0.02100	100%	
20. Vnitřní plynovod			
standard	0.00300	100%	
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			
standard	0.06200	100%	
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.19761

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.19761) = 0.8933$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

2.1.7 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 / 469.05 m ² PZP)		x 0.9341
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.70 m PV) + 0.30		x 0.8676
K4: podle vybavení stavby		x 0.8933
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	738,46
Cena za celý obestavěný prostor 5382.12 m ³	= Kč	3.974.480,34
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.974.480,34
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč	2.543.667,42
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.430.812,92
Budova s přístavbou	Cena celkem Kč	1.430.813,-

2.2 Kotelna

Oceněno podle § 3, přílohy č.3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Přízemní zděná budova - hala se sklonitou střechou užívaná v minulosti jako centrální kotelna. Nachází se rovněž, stejně jako hlavní budova - učiliště, na pozemku č. St.185/9, k.ú. Krásná Lípa.

Technický popis:

Základy bez izolací. Svislé konstrukce zděné z cihel. Strop není. Střecha sklonitá, s ocelovým vazníkem. Krytina a klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlaha betonová. Bez vnitřního vybavení. Okna jednoduchá ocel. Vrata plechová.

Technický stav, Opotřeбенí:

Neudržovaný, neužívaný a znečištěný objekt. Přesné stáří není doloženo.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
SKP: 46.21.51.2..2
Typ podle účelu užití: G - budovy výrobní pro energetiku
Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$((24.0+18.0)/2 * 19.50) * (7.0)$	=	2866.50 m ³
Zastřešení	$((24.0+18.0)/2 * 19.50) * (4.10/2)$	=	839.47 m ³
celkem =			3705.97 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	$((24.0+18.0)/2 * 19.50)$ 409.50 m ²	7.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží
průměrná zastavěná plocha podlaží je 409.50 m²
průměrná výška podlaží je 7.00 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	0.11200	100%	-0.112
2.	Svislé konstrukce standard	0.22300	100%	
3.	Stropy standard	0.09200	100%	

4. Zastřešení mimo krytinu			
standard	0.09300	100%	
5. Krytiny střech			
standard	0.02900	100%	
6. Klempířské konstrukce			
standard	0.00600	100%	
7. Úpravy vnitřních povrchů			
standard	0.06300	100%	
8. Úpravy vnějších povrchů			
standard	0.03400	100%	
9. Vnitřní obklady			
neuvažuje se	0.00000	100%	
10. Schody			
chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
11. Dveře			
chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
12. Vrata			
standard	0.02200	100%	
13. Okna			
podstandard	0.05200	100%	-0.052
14. Povrchy podlah			
standard	0.04800	100%	
15. Vytápění			
chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
16. Elektroinstalace			
chybí	0.08400	100%	-0.084*1.852
17. Bleskosvod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18. Vnitřní vodovod			
chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
19. Vnitřní kanalizace			
chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
20. Vnitřní plynovod			
neuvažuje se	0.00000	100%	
21. Ohřev vody			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
22. Vybavení kuchyní			
neuvažuje se	0.00000	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
24. Výtahy			
neuvažuje se	0.00000	100%	
25. Ostatní			
chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
			-0.58255

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.58255) = 0.6854$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 85 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 85%.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.311,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.0750
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 409.50 m ² PZP)		x 0.9361
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.80 / 7.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7000
K4: podle vybavení stavby		x 0.6854
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1330
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		x 0.4445
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.057,88
Cena za celý obestavěný prostor 3705.97 m ³	= Kč	3.920.471,54
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.920.471,54
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	3.332.400,81
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	588.070,73
Kotelna	Cena celkem Kč	588.071,-

2.3 Komín

Oceněno podle § 4, přílohy č.5/1 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Zděný komín z cihel. Výška odhadem činí 60 m. Komín není užíván. Opotřebení uvažují 85%.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2302

SKP: 46.25.61.1

Konstr.charakteristika: zděná z cihel, tvárnic nebo bloků

2.4.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra $(4,0*4,0*15,0) + (3,14*4,50*4,50*45,0)/4$ = 955.33 m³

2.4.4 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 1 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 85%.

2.4.5 Výpočet ceny objektu (§ 4 vyhlášky)

Cena za 955.33 m ³ x 1.670,- Kč/m ³	= Kč	1.595.401,10
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3090

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.637.440,72
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.637.440,72
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	1.391.824,61
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	245.616,11
Komín	Cena celkem Kč	245.616,-

2.4 Plochy charakteru pozemních komunikací

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

2.3.1 Popis

Přístupová komunikace do celého areálu. Výměra zjištěna orientačně po odečtu zastavěných ploch a betonové zpevněné plochy před budovou učiliště. Povrch z AB.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2111

SKP: 46.23.11.4

Konstr.charakteristika: dlážděný

2.3.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra 2575.0-(581.0+410.0+684.0) = 900.00 m²

2.3.4 Opotřebení stavby

Opotřebení odborným odhadem 75%.

2.3.5 Výpočet ceny objektu (§ 4 vyhlášky)

Cena za 900.00 m ² x 1.075,- Kč/m ²	= Kč	967.500,-
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)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	451.676,99
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	451.676,99
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	338.757,74
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	112.919,25
Plochy charakteru pozemních komunikací	Cena celkem Kč	112.919,-

2.5 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

2.5.1 Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 8.2.1.

2.5.1.1 Popis

Jedná se o zpevněné - betonové plochy před budovou učiliště. Opotřebení 90% - popraskané, nálety, trávy, ... Výměra zjištěna odborným odhadem.

2.5.1.2 Opotřebení stavby

Uvažuji s opotřebením 90%.

2.5.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	684.00 m ²	x 235,- Kč/m ² = Kč	160.740,-
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
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)		x 0.2044	
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	75.041,40
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	75.041,40
Snížení ceny za opotřebení 90%		- Kč	67.537,26
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	7.504,14
Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm		Cena celkem Kč	7.504,-
Venkovní úpravy		Cena celkem Kč	7.504,-

2.6 Stavební pozemek - St.185/9

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Jedná se o:

St.185/9 (zastavěná plocha a nádvoří) výměry 2.575,0 m²

Pozemek je zastavěn hlavní stavbou - budovou bývalého učiliště, přístavbou dílen a kotelnou. Nezastavěná část má funkci přístupové komunikace a zpevněné plochy.

2.5.2 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

chráněná krajinná oblast (až -3%) -3%

2.5.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	55,38
(35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	55,38
Po započtení -3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	53,72

Koeficienty:

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)	
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč 22,99
Cena za celou výměru 2575.00 m ²	= Kč 59.205,15

Stavební pozemek - St.185/9	Cena celkem Kč	59.205,-
------------------------------------	-----------------------	-----------------

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

VÝSLEDNÉ CENY

1) Budova s přístavbou	Kč	1.430.813,-
2) Kotelna	Kč	588.071,-
3) Komín	Kč	245.616,-
4) Plochy charakteru pozemních komunikací	Kč	112.919,-
5) Venkovní úpravy	Kč	7.504,-
6) Stavební pozemek - St.185/9	Kč	59.205,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.444.128,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	2.444.130,-

Slovy: Dvamilionychtyřistačtyřicetčtyřitisícejednotřicet Kč

V Děčíně, dne 30.března 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 5086 - 045/11.

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 prodejích 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) Budova s přístavbou	Kč	1.430.813,-
2) Kotelna	Kč	588.071,-
3) Komín	Kč	245.616,-
4) Plochy charakteru pozemních komunikací	Kč	112.919,-
5) Venkovní úpravy	Kč	7.504,-
6) Stavební pozemek - St.185/9	Kč	59.205,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.444.130,-

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 snižené 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.	Budova s přístavbou	7000028.00
2.	Kotelna	1322992.00
3.	Komín	552567.00
4.	Plochy charakteru pozemních komunikací (např.parko	552443.00
5.	Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm	36713.00
6.	Stavební pozemek - St.185/9	289653.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		9754396.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 9.754.400,-

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 a její pronájem bez provedení zásadních - radikálních opatření a nutných stavebních úprav je v dané lokalitě zcela vyloučen. Výnosová cena není prováděna.

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 obestavěný 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	2.50
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)		1.73938

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	1.15
2.	K2 - velikost	0.90
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)		2.49953

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 - uhlina, 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	1.10
2.	K2 - velikost	1.80
3.	K3 - příslušenství	1.50
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.50
5.	K5 - jiné	1.20
6.	K6 - úvaha znalce	0.60
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.2076

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.750.000,-
Pramen zjištění ceny: Reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.200.000,-

3.4.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	4800000	1.739	2759572
2	2320000	2.500	928186
3	2200000	3.208	685871
Celk.prům.			1457876
Minimum			685871
Maximum			2759572

Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	685.900,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.457.900,-
Maximální cena objektu	= Kč	2.759.600,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	1.146.800,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	1.150.000,-

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej je nemovitost od r.2008. Dne 27.4.2010 se uskutečnila první veřejná dražba. Tato byla bez zájemců. vyvolávací cena činila 600.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.444.128,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	9.754.396,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.150.000,-
Vzhledem ke špatnému technickému stavu oceňovaných nemovitostí, jde zčásti i o havarijní objekty s předpokladem vysokých investic na jejich obnovu nebo i poměrně nákladnou demolicí 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 0,30 (snížení o 70%) z ceny zjištěné porovnáním.		
Tedy:		
1.500.000,00 x 0,30	= Kč	450.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	450.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	450.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	2.444.130,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	9.754.400,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.150.000,-
5) Cena obvyklá odvozená	Kč	450.000,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	450.000,-

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

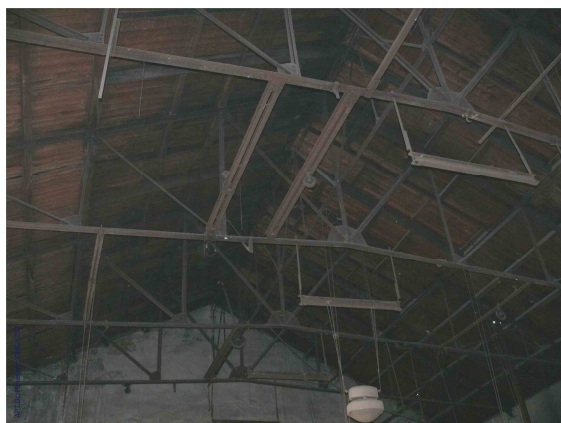
Slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

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

V Děčíně, dne 30.března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Fotodokumentace:



Kopie KM:

