

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5087 - 046/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ nemovitosti - provozně technického areálu s budovou bývalého internátu tvořeného budovou bez čp/če (ubytovací a administrativní objekt) a komplexem skladových, dílenských a pro lehkou výrobu určených, vzájemně provozně a funkčně spojených hal, také bez čp/če, vše na pozemku číslo St.863/1 s příslušenstvím a pozemky St.863/1, St.1272, 1941, 1942/3 a 1943/1 v Krásné Lípě, okres Děčín**

(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:** 31.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 31.března 2011

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - prázdné a neužívané nemovitosti - provozně technického areálu s budovou bývalého internátu tvořeného budovou bez čp/če (ubytovací a administrativní objekt) a komplexem skladových, dílenských a pro lehkou výrobu určených, vzájemně provozně a funkčně spojených hal, na pozemku číslo St.863/1 s příslušenstvím, trvalými porosty a pozemky St.863/1, St.1272, 1941, 1942/3 a 1943/1 v Krásné Lípě, Křížíkova ul., 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.4561-132/08. 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 budov přes ulici. Příslušenství sestává z běžných venkovních úprav (zpevněné plochy, komunikace, oplocení, přípojky inž. sítí, ...), trvalými porosty a pozemky.

Objekt je neužívaný, dlouhodobě prázdný (přes 10 let), byť pod uzavřením, přesto přístupný třetím osobám. Objekty jsou ve špatném technickém stavu a bez veškerého vybavení i bez napojení na inž. sítě. Svému účelu již dávno neslouží. Jedná se o hlavní, přízemní, zděnou budovu s plochou střechou přistavěnou k výrobní a skladové hale s rovnou, resp. díky světlíkům pilovou střechou. Nemovitost není pronajata.

Tato je postavena u místní silnice - Křížíkova, po pravé 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, přístupným 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 velikosti, technickému stavu, lokalitě, ... 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.

### Trvalé porosty:

Obdobně jako venkovní úpravy ani zjištěné trvalé porosty, které jsou tvořeny náletovými stromy a keři, lze konstatovat, že tyto nemají na požadovanou cenu obvyklou dané nemovitosti žádný vliv.

V dubnu r.2010 byly pronajaty pozemky p.č.1941 a 1943/2. Dle poskytnuté nájemní smlouvy činí roční nájemné 552,00 Kč. Tento nájem nemá vliv na cenu obvyklou.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č.1516, k.ú. Krásná Lípa ze dne 16.5.2007 vyhotovený dálkovým přístupem a Informace o stavbě a parcelách získané 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 v den prohlídky a zaměření
- 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 - provozně technického areálu s budovou bývalého internátu tvořeného budovou bez čp/če (ubytovací a administrativní objekt) a komplexem skladových, dílenských a pro lehkou výrobu určených, vzájemně provozně a funkčně spojených hal, vše na pozemku číslo St.863/1 s příslušenstvím a pozemky St.863/1, St.1272, 1941, 1942/3 a 1943/1 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) Hala - Administrativní budova
  - 2.2) Hala - Skladové a výrobní prostory
  - 2.3) Pozemky
    - 2.3.1) Stavební pozemek / St.863/1
    - 2.3.2) Stavební pozemek / St.1272
    - 2.3.3) Sport. a rekr. pl. / p.č.1943/1
    - 2.3.4) Pozemek č.1942/3
    - 2.3.4) Pozemek č.1941 / neplodná půda
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

## 1.7 Mapa, Situace



## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

### 2.1 Hala - Administrativní budova

Oceněno podle § 3, přílohy č.3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Souběžně s ulicí samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, zděná s nosným sloupovým systémem v 1.NP budova - hala s mírně sklonitou - vazníkovou střechou. Objekt je postaven na pozemku č.863/1, k.ú. Krásná Lípa. Objekt je obdélníkového půdorysu.

#### Technický popis:

Základy betonové s nezjištěnou izolací. Nosné konstrukce zděné doplněné sloupy ve střední části z oceli. Krov z dřevěných vazníků. Krytina z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu - žlaby a svody. Hromosvod ano. Okna dř. zdvojená - typová (otvíravá a vyklápěcí). Dveře plechové a dř. plné - typové. Podlaha z v 1.NP z betonové mazaniny s ker. dlažbou, v patře PVC. Pohled rovný. Elektroinstalace ano. Vnější omítky pouze na štítech. Vnitřní úpravy povrchů z váp. omítek s keramickými či sololitovými obklady. Vnitřní vybavení není. Vytápění ÚT napojené na centrální zdroj tepla - nefunkční, rozvody a radiátory poškozené nebo chybějící.

#### Dispozice:

- 1.NP: vstup ze střední části, chodba se schodištěm, skladiště, dílenské prostory, kancelář, společenská místnost (jídlna)
- 2.NP: schodiště, chodba, 20 místností - pokojů, sociální zařízení

#### Technický stav, Opotřebení:

Přesné stáří nebylo zjištěno, vzhledem k typu a druhu použitých stavebních materiálů a konstrukcí odhaduji na počátek 20-tého stol. a uvažuji s r.1908. Před několika (15 a více) lety byla provedena rekonstrukce - úprava na internát učiliště. Prohlídkou bylo zjištěno několik technických závad a poškození způsobených zatékáním poškozenou střešní krytinou, klempířskými konstrukcemi a rovněž třetími osobami, kteří do objektu vnikají ze zadní strany objektu. Údržba v průběhu užívání byla prováděna pouze jako nejnutnější opravy a po provedených úpravách na internát již vůbec ne. Po uvolnění budovy zcela bez údržby. Opotřebení odborným odhadem stanovuji na 85%.

## 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1273  
SKP: 46.21.19.9..2  
Typ podle účelu užití: D - ostatní jinde neuvedené (ost.obč.výst.)  
Druh konstrukce: Zděné

## 2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	(18,0*62,0)*(4,40+4,20)	=	9597.60 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(18,0*62,0)*(0,65/2)	=	362.70 m <sup>3</sup>
celkem =			9960.30 m <sup>3</sup>

## 2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	(18,0*62,0) 1116.00 m <sup>2</sup>	4.40 m
2.NP - 1.patro	(18,0*62,0) 1116.00 m <sup>2</sup>	4.20 m
Celkem:	žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 1116.00 m <sup>2</sup> průměrná výška podlaží je 4.30 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.	<b>Základy vč. zeminých prací</b> podstandard	0.08200	100%	-0.082
2.	<b>Svislé konstrukce</b> standard	0.19200	100%	
3.	<b>Stropy</b> standard	0.06300	100%	
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b> standard	0.08300	100%	
5.	<b>Krytiny střech</b> standard	0.02400	100%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> standard	0.00600	100%	
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b> standard	0.07100	100%	
8.	<b>Úpravy vnějších povrchů</b> chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
9.	<b>Vnitřní obklady</b> standard	0.02400	100%	
10.	<b>Schody</b> standard	0.00900	100%	
11.	<b>Dveře</b> standard	0.03800	100%	

<b>12. Vrata</b>	neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>13. Okna</b>	standard	0.05800	100%	
<b>14. Povrchy podlah</b>	standard	0.04100	100%	
<b>15. Vytápění</b>	standard	0.04800	100%	
<b>16. Elektroinstalace</b>	standard	0.05900	100%	
<b>17. Bleskosvod</b>	standard	0.00300	100%	
<b>18. Vnitřní vodovod</b>	standard	0.02400	100%	
<b>19. Vnitřní kanalizace</b>	standard	0.02200	100%	
<b>20. Vnitřní plynovod</b>	chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
<b>21. Ohřev vody</b>	chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
<b>22. Vybavení kuchyní</b>	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>	chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
<b>24. Výtahy</b>	chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
<b>25. Ostatní</b>	chybí	0.05100	100%	-0.051*1.852
				-0.36536

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.36536) = 0.8027$$

### 2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 102 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 85%.

### 2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.379,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.0750
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 1116.00 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9259
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 4.30 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9512
K4: podle vybavení stavby		x 0.8027
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0830
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	<b>1.144,11</b>
Cena za celý obestavěný prostor 9960.30 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>11.395.678,83</b>

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	11.395.678,83
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	9.686.327,01
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.709.351,82

---

<b>Hala - Administrativní budova</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.709.352,-</b>
--------------------------------------	-----------------------	--------------------

---

## 2.2 Hala - Skladové a výrobní prostory

Oceněno podle § 3, přílohy č.3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Soubor tří vzájemně propojených hal s převažující konstrukce z monolitického železobetonu (sloupy a stropní trámy) s vyzdívanými obvodovými a dělicími stěnami. Objety byly užívány jako výrobní (bez jeřábových drah), skladové a pro garážování. Nachází se rovněž, stejně jako hlavní budova - internát, na pozemku č. St.863/1, k.ú. Krásná Lípa.

#### Technický popis:

Základy betonové - bez izolací. Svislé konstrukce žlb a zděné. Strop žlb. trámový. Střecha plochá nebo mírně sklonitá pultového tvaru s prosklenými pilovými světlíky. Krytina plechová nebo ze svařovaných živičných pásů, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlahy betonové. Bez vnitřního vybavení. Okna jednoduchá ocel. Vrata plechová.

#### Technický stav, Opotřebení:

Neudržovaný, znečištěný (oleje, PHM, barvy, ...), objekt. Přesné stáří není doloženo.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1251
SKP:	46.21.13.1..2
Typ podle účelu užití:	E - budovy pro průmysl bez jeřábových drah
Druh konstrukce:	Monolitické betonové tyčové

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Vrch. st. vč.	$((16,0*50,0 + 18,0*16,0) + (10,0*22,0) + (12,0*20,0))*4,50$	=	6966.00 m <sup>3</sup>
---------------	--	---	------------------------

### 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	$(16,0*50,0 + 18,0*16,0) + (10,0*22,0) + (12,0*20,0)$ 1548.00 m <sup>2</sup>	4.50 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží  
průměrná zastavěná plocha podlaží je 1548.00 m<sup>2</sup>  
průměrná výška podlaží je 4.50 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.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.09400	100%	-0.094
2.	<b>Svislé konstrukce</b> standard	0.20300	100%	
3.	<b>Stropy</b> standard	0.08200	100%	
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b> standard	0.10200	100%	
5.	<b>Krytiny střech</b> standard	0.02900	100%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> standard	0.00700	100%	
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b> standard	0.06900	100%	
8.	<b>Úpravy vnějších povrchů</b> standard	0.03900	100%	
9.	<b>Vnitřní obklady</b> neuvažuje se	0.00000	100%	
10.	<b>Schody</b> chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
11.	<b>Dveře</b> chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
12.	<b>Vrata</b> standard	0.02300	100%	
13.	<b>Okna</b> podstandard	0.05200	100%	-0.052
14.	<b>Povrchy podlah</b> standard	0.04800	100%	
15.	<b>Vytápění</b> chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
16.	<b>Elektroinstalace</b> chybí	0.08300	100%	-0.083*1.852
17.	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
18.	<b>Vnitřní vodovod</b> chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
19.	<b>Vnitřní kanalizace</b> chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
20.	<b>Vnitřní plynovod</b> neuvažuje se	0.00000	100%	
21.	<b>Ohřev vody</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
22.	<b>Vybavení kuchyní</b> neuvažuje se	0.00000	100%	
23.	<b>Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b> chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
24.	<b>Výtahy</b> neuvažuje se	0.00000	100%	



<b>25. Ostatní</b> chybí	0.06900	100%	-0.069*1.852
			<u>-0.6127</u>

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.6127) = 0.6691$$

### 2.2.6 Opotřebení stavby

Vzhledem k zjištěnému špatnému stavu je ocenění stanoveno odborným odhadem na 90%.

### 2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.620,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.0400
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 1548.00 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9243
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 4.50 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9222
K4: podle vybavení stavby		x 0.6691
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)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>911,05</b>
Cena za celý obestavěný prostor 6966.00 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>6.346.374,30</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>6.346.374,30</b>
Snížení ceny za opotřebení 90%	- Kč	<b>5.711.736,87</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>634.637,43</b>
<b>Hala - Skladové a výrobní prostory</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>634.637,-</b>

## 2.3 Pozemky

### Popis

Jsou tvořeny:

St.863/1 (zastavěná plocha a nádvoří) výměry 3.455,0 m<sup>2</sup>

St.1272 (zastavěná plocha a nádvoří) s budovou (demolicí) jiného vlastníka, výměry 60,0 m<sup>2</sup>

č.1941 (ostatní - neplodná plocha) výměry 1.366,0 m<sup>2</sup>

č.1942/3 (ostatní - manipulační plocha) výměry 1.999,0 m<sup>2</sup>

a

č.1943/1 (ostatní - sportoviště a rekreační plocha) výměry 6.720,0 m<sup>2</sup> vše k.ú. Krásná Lípa

### 2.3.1 Stavební pozemek / St.863/1

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

#### 2.3.1.1 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

chráněná krajinná oblast (až -3%)

-3%

### 2.3.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> 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 -3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	53,72
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0830
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3038
(Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	33,99
Cena za celou výměru 3455.00 m <sup>2</sup>	= Kč	117.449,12
<b>Stavební pozemek / St.863/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>117.449,-</b>

### 2.3.2 Stavební pozemek / St.1272

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

#### 2.3.2.1 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

chráněná krajinná oblast (až -3%) -3%

#### 2.3.2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po vynásobení koeficientem 0.80	= Kč	44,30
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	44,30
Po započtení -3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	42,97
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0830
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3038
(Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	27,20
Cena za celou výměru 60.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.631,71
<b>Stavební pozemek / St.1272</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.632,-</b>

### 2.3.3 Sport. a rekr. pl. / p.č.1943/1

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

#### 2.3.3.1 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

chráněná krajinná oblast (až -3%) -3%

Nezast.poz.s neupr.povrchem přír.sportoviště (až -25%) -25%

### 2.3.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po vynásobení koeficientem 0.50	= Kč	27,69
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	27,69
Po započtení -28.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	19,94
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0830
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3038
(Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	12,62
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 6720.00 m <sup>2</sup>	= Kč	134.400,-
<b>Sport. a rekr. pl. / p.č.1943/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>134.400,-</b>

### 2.3.4 Pozemek č.1942/3

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

#### 2.3.4.1 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

chráněná krajinná oblast (až -3%) -3%

#### 2.3.4.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> 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 -3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	53,72
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0830
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3038
(Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	33,99
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	13,60
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 1999.00 m <sup>2</sup>	= Kč	39.980,-
<b>Pozemek č.1942/3</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>39.980,-</b>

### 2.3.5 Pozemek č.1941 / neplodná půda

Oceněno podle § 32 vyhlášky.

#### 2.3.5.1 Popis

Průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území činí dle vyhl. 287/07 Sb. 1,62 Kč/m<sup>2</sup>.

### 2.3.5.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- území obce (40%)

40%

### 2.3.5.3 Výpočet ceny jiného pozemku (§ 32 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> jiného pozemku (prům. ZC zeměděl. poz. 1.62 Kč + přírážka 40%)	= Kč	2,27
25% z ceny, úprava na minimální 1 Kč	= Kč	1,-
Cena za celou výměru 1366.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.366,-
<b>Pozemek č.1941 / neplodná půda</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.366,-</b>
<b>Pozemky</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>294.827,-</b>

## REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

### VÝSLEDNÉ CENY

1) Hala - Administrativní budova	Kč	1.709.352,-
2) Hala - Skladové a výrobní prostory	Kč	634.637,-
3) Pozemky	Kč	294.827,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.638.816,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	2.638.820,-
<hr/>		

**Slovy: Dvamilionyšestsetřicetosmtisícsmsetdvacet Kč**

V Děčíně, dne 31.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 5087 - 046/11.

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) Hala - Administrativní budova	Kč	1.709.352,-
2) Hala - Skladové a výrobní prostory	Kč	634.637,-
3) Pozemky	Kč	294.827,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>2.638.820,-</b>

### 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.	Hala - Administrativní budova	5626588.00
2.	Hala - Skladové a výrobní prostory	1427751.00
3.	Stavební pozemek / St.863/1	386600.00
4.	Stavební pozemek / St.1272	5371.00
5.	Pozemek č.1941 / neplodná půda	1366.00
6.	Sport. a rekr. pl. / p.č.1943/1	279071.00
7.	Pozemek č.1942/3	89472.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		7816219.00
<b>Věcná hodnota - administrativní bez Kp</b>		<b>Cena celkem Kč 7.816.220,-</b>

### 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 stavebních úprav je v dané lokalitě zcela vyloučen, není výnosová cena prováděna.

V dubnu r.2010 byly pronajaty pozemky p.č.1941 a 1943/2. Dle poskytnuté nájemní smlouvy činí roční nájemné 552,00 Kč. Tento nájem nemá vliv na cenu obvyklou.

<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>0,-</b>
-------------------------	-----------------------	------------

### 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 m<sup>2</sup>, 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 kritéria
1.	K1 - poloha	1.25
2.	K2 - velikost	2.00
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)		1.3915

##### 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 m<sup>2</sup>, 2.p. 526 m<sup>2</sup>, 3.p. 529 m<sup>2</sup>. Výměra celkem: 1.365 m<sup>2</sup> (zast. plocha 1224 m<sup>2</sup>).



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	0.75
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)		2.08294

#### 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 m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha: 500 m<sup>2</sup>, 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	1.30
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)		2.3166

### Zjištěné parametry srovnávacího objektu

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

### 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	1.391	3449515
2	2320000	2.083	1113832
3	2200000	2.317	949668
Celk.prům.			1837672
Minimum			949668
Maximum			3449515

#### Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):

Minimální cena objektu	= Kč	<b>949.700,-</b>
Průměrná cena objektu	= Kč	<b>1.837.700,-</b>
Maximální cena objektu	= Kč	<b>3.449.500,-</b>
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
C <sub>p</sub> = průměrná	= Kč	<b>1.837.700,-</b>

<b>Porovnání jako celku - oceňovaný objekt</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.800.000,-</b>
--	-----------------------	--------------------

### 3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

#### Popis

V nabídce pro prodej je nemovitost od r.2009. Dne 15.1.2009 se uskutečnila první a dne 27.4.2010 druhá veřejná dražba. Obě byly bez zájemců. Vyvolávací cena činila vždy 800.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

#### Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.596.122,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	7.718.594,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.800.000,-
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:		
1.800.000,00 x 0,30	= Kč	540.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	500.000,-
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>500.000,-</b>

## 4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	2.638.820,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	7.816.220,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.800.000,-
5) Cena obvyklá odvozená	Kč	500.000,-
<hr/>		
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b>	<b>Kč</b>	<b>500.000,-</b>

**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**

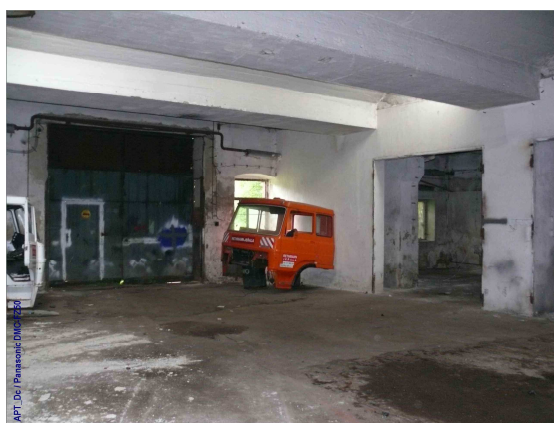
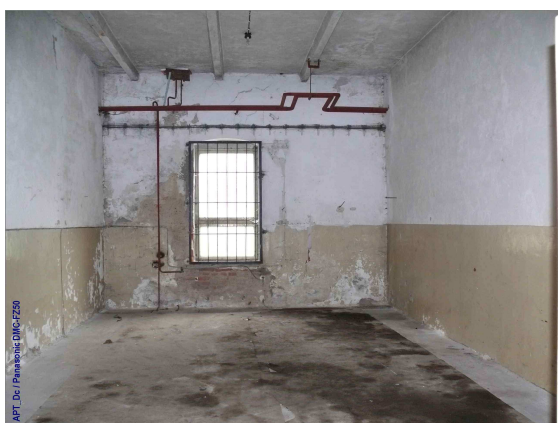
**Slovy: Pětsettisíc Kč**

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

V Děčíně, dne 31.března 2011

.....  
vypracoval  
Mgr. Milan Špička

## Fotodokumentace:



# Kopie KM:

