

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5083 - 042/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti - domu č.p.556 na p.č.166 s pozemky parcelní čísla 166, 167/1 a 179
a příslušenstvím v Rumburku, ul. Jiříkovská, k.ú. Rumburk, okres Děčín, Ústecký kraj**

(nemovitost je zapsána na LV č.3542, k.ú. Rumburk)

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: 26.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 18 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 26.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Blížeší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - objektu naposledy užívaného jako internát - domov mládeže SOŠ polygrafické, č.p.556 na p.č.166 s pozemky parcelní čísla 166, 167/1 a 179 a příslušenstvím v Rumburku, ul. Jiříkovská, k.ú. Rumburk, okres Děčín, Ústecký kraj, za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mého ZP č.4664-235/08. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Město Rumburk je samostatným městem s počtem 11.420 obyvatel dle Malého lexikonu obcí. Město je přirozeným centrem nejsevernějšího výběžku české země. Okolní členitá krajina má převažující ráz pahorkatiny se zachovanou přírodou a smíšenými lesními porosty. Průměrná nadmořská výška se pohybuje mezi 300-400 m. Její charakteristiku dotvářejí osamocené vulkanické vrchy tvarované jako krátké hřbety nebo kupy, převyšující okolí o téměř 300 m. Prvá zmínka o existenci Rumburka pochází z roku 1298. Od roku 1566 se město stalo novým sídlem někdejšího panství Tolštejn. Ke staršímu cechu pláteníků (1515) postupně přibyla další řemesla, právo vařit pivo a obchodovat se solí a vínem. V roce 1587 obdržel Rumburk nový městský znak. Od roku 1850 byl Rumburk sídlem politického a soudního okresu. V r.1869 sem byla zavedena železnice. Roku 1918 se Rumburk stal v celé zemi známý protiválečnou vzpourou vojáků 7. pěšího pluku. Rumburk měl až do roku 1945 téměř jednoznačně německý ráz. Město Rumburk bylo v roce 2002 v rámci reformy veřejné správy stanoveno městem s pověřeným obecním úřadem a městem s rozšířenou působností, které má správním obvodu 12 obcí (Dolní Poustevna, Doubice, Jiříkov, Krásná Lípa, Lipová, Lobendava, Mikulášovice, Rumburk, Staré Křečany, Šluknov, Velký Šenov a Vilémov). Tím je i nadále historickým centrem Šluknovského výběžku ve všech oblastech.

Rumburk má kompletní infrastrukturu (Městský úřad, Finanční úřad, Pracovní úřad, Katastrální úřad, Poštu, peněžní ústavy, kompletní sportovní zázemí vč. koupaliště i krytého bazénu, restaurační i hotelové služby, nákupní centra, kino, kulturní středisko, ...); rovněž má kompletní inženýrské sítě. Nachází se ve vzdálenosti do 50 km od statutárního města Děčín. Jde o hraniční město s SRN. Dostupnost je automobilovou (osobní, nákladní) dopravou s pravidelnými spoji linkových autobusů a železniční (osobní ani nákladní) dopravou. MHD není v místě provozována.

Železniční doprava: (železniční koridor Rumburk - Praha / 46 km - Děčín mezinárodní vysokorychlostní železniční koridor (Berlín - Praha - Vídeň); Letecká doprava: (110 km - Praha - Ruzyně mezinárodní letiště I. kategorie; 60 km - Dresden mezinárodní letiště a 60 km - Liberec letiště místního významu); Silniční doprava: (silnice I/9 procházející zónou Rumburk - Česká Lípa - Praha a silnice I/13 Děčín - Ústí nad Labem; Bautzen mezinárodní dálnice D4 Bautzen - Dresden - Berlín; Löbau vysokorychlostní komunikace E40 Bautzen); Lodní doprava: (46 km - Děčín přístav - napojení na Labskou vodní cestu, na evropskou plavební síť) a Hraniční přechody: (silniční - pro veškerý typ dopravy Rumburk - Neugersdorf; silniční - pro osobní dopravu - Rumburk - Seifhennersdorf a železniční - Rumburk - Ebersbach/Sachs).

Oceňovanou nemovitostí je samostatně stojící třípodlažní (jedno PP, dvě NP a částečně využitě podkroví), podsklepený objekt s členitou valbovou střechou s přiděleným č.p.556, postavený na pozemku p.č.166 v Rumburku, k.ú. Rumburk. Osazen je v mírně svažitém terénu. Situován je při pravé straně hlavní komunikaci - Jiříkovské ulici, ve směru z centra na Jiříkov, cca 300 od křižovatky s Tř. 9.května, v docházkové vzdálenosti od centra města - náměstí Dobrovského, cca 400 m. V sousedství se nachází jak objekty bydlení tak obchodní

a administrativní infrastruktura města. Nedaleko je sportoviště - fotbalové hřiště a kromě centra s úplným občanským vybavením také nádraží ČD i autobusové nádraží.

Nemovitost je tvořena vlastním objektem - budovou č.p.556 a dále příslušenství které je tvořeno pozemky p.č.166 (zastavěná plocha výměry 1.573,0 m² - zastavěná obj. č.p.556), p.č.167/1 (jiná plocha / ostatní plocha tvořící funkční celek se stavebním pozemkem výměry 1.120,0 m²) a p.č.179 (jiná plocha / ostatní plocha tvořící funkční celek se stavebním pozemkem výměry 1.119,0 m²); venkovními úpravami které jsou pro daný objekt standardní a nemají na zjišťovanou cenu obvyklou výrazný vliv a trvalými porosty, rovněž bez výrazného vlivu na cenu obvyklou.

Trh s nemovitostmi, především určenými pro rodinné bydlení a individuální rekreaci je v dané lokalitě malý, pro objekty obdobného charakteru a využití jako oceňovaná nemovitost v celém okrese minimální nebo žádný. Stavební uzávěra v obci není.

Podle poskytnutých podkladů již není nemovitost pronajímána. V minulosti byl pronajímán byt správce (Nájemní smlouva na byt velikosti 2+1 v 1.NP, s celkovou podlahovou plochou 59,0 m²; nájemné bez služeb 881,00 Kč/měs.). Ocenění výnosovou metodou není prováděno neboť se nejedná přímo o bytový dům a zjištění obvyklé ceny pronájmu za m² zařízení pro ubytování studentů by si vyžádalo samostatný průzkum trhu a to i s neadekvátním výsledkem vzhledem k nezájmu trhu po tomto zařízení.

Nemovitost nemá dle doložených podkladů žádná omezení vlastnických práv.

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

Korekce Kp:

V souladu s oceňovacími předpisy uvažují vzhledem k typu budovy, technickému stavu, apod. s korekcí koeficientu prodejnosti snížením o 30%.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Informace o budově a parcelách získané z internetového serveru
- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru
- ZP č.4664-235/08 zpracovaný mou osobou
- Nájemní smlouva
- Fotodokumentace pořízená znalcem
- Prohlídka a zaměření na místě
- Informace poskytnuté objednatelem a zástupcem vlastníka
- 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 získaných údajů ze serveru ČÚZK - Informací o parcelách a o budově je vlastníkem oceňované nemovitosti - budovy č.p.556 a pozemků č.166, 167/1 a 179 na listu vlastnictví č.2473, k.ú. Rumburk, obec Rumburk, 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 4.března 2011.

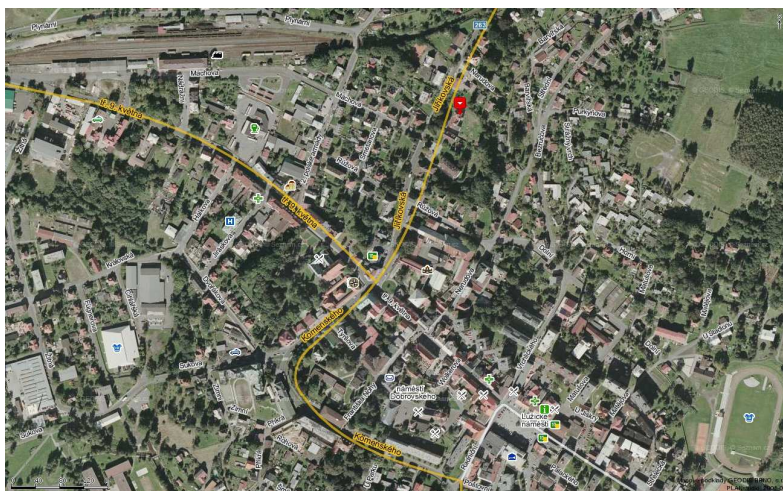
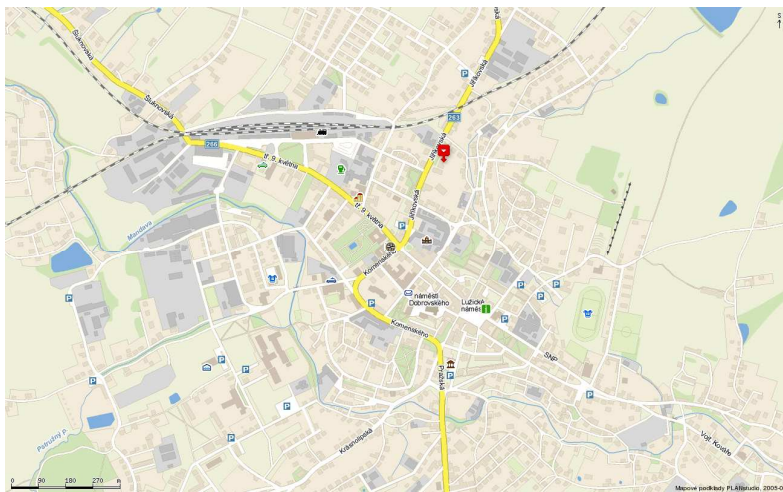
1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Budova č.p.556, Rumburk
 - 2.2) Stavební pozemek
 - 2.3) Ostatní plochy
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Budova č.p.556, Rumburk

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Samostatně stojící třípodlažní podsklepená budova s členitou střechou, nad pravým křídlem polovalbovou a pultovou a nad levým křídlem stanovou. Objekt má přiděleno č.p.556 a je postaven na pozemku p.č.166 v Rumburku, k.ú. Rumburk.

Zařazení nemovitosti pro ocenění:

Dle zápisu v KN (LV č.3542, k.ú. Rumburk) se jedná se o objekt k bydlení. Pro ocenění uvažují se skutečným, resp. způsobem naposledy užívaným, tedy jako budovu pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. (typ G; č. SKP 46.21.19.1..1; kód CZCC 113012).

Předcházející způsoby využití:

Dle získaných informací byla nemovitost v minulosti užívána pro sídlo a ubytovnu Pohraniční stráže; následně jako Domov mládeže postupně několika SOŠ či SPŠ; administrativní budova společnosti UNILES; a opět Domov mládeže (SPŠ Polygrafická).

Dispozice:

- 1.PP technické a provozní podlaží (sklep na uhlí, ostatní sklepní prostory, kotelna, ohřev vody, chodba, schodiště, ...)
- 1.NP v levém křídle 3 pokoje, chodba, toaleta, schodiště; v pravém křídle (při pohledu od silnice) hlavní vstup, koupelna, společenská místnost a byt správce vel. 2+1
- 2.NP v levém křídle čtyři pokoje, chodba, fotokomora, sociální zařízení; v pravém křídle tři pokoje, klubovna, vychovatelna, chodba, schodiště
- 3.NP (podkroví) schodiště, chodba, dva pokoje, záchod, půdní prostor

Technický popis:

Základy kamenné a betonové - bez izolací (zdivo PP má zvýšenou vlhkost, opadává vnitřní omítka, vyskytuje se plíseň). Nosné konstrukce - zdivo / 1.PP smíšené (kámen a cihla), ostatní NP z cihel. Krov dřevěný, vázaný. Střecha nad levou částí stanová s terasou; nad pravou částí polovalbová a nad zadní přístavbou pultová. Krytina plechová - panelka. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu - žlaby a svody. Hromosvod ano. Okna dř. zdvojená. Dveře dř. plné. Podlahy z betonové mazaniny s ker. či betonovou (teracovou) dlažbou či PVC a dřevěné prkenné. Stropy - podhledy rovné. Elektroinstalace ano. Vnější omítky vápenné hladké s ozdobnými reliéfy a ostěnými kolem oken. Vnitřní úpravy povrchů z váp. omítek štukovaných a s keramickými obklady. Vnitřní vybavení standardní. Vytápění ústřední, kotle na zemní plyn. TUV z el. bojlerů.

Technický stav, Opatření:

První zápis dle Pozemkové knihy příslušného katastrálního úřadu je z r.1904 - knih.vl.č.556; na fasádě je letopočet 1906 s kterým uvažují jako s datem uvedení nemovitosti do užívání. Stáří ke dni ocenění 105 let.

Nemovitost je od r.2008 volná vyjma bytové jednotky v 1.NP, která byla uvolněna v r.2009. Údržba zanedbaná - žádná. Vlastní objekt prošel několika postupně prováděnými rekonstrukcemi.

Pro výpočet opotřebení uvažují se stářím 105 let a zvýšenou životností na 150 let. I přes provedené, ale konkrétněji nspecifikované stavební úpravy a vzhledem k současnému technickému stavu odborným posouzením zjišťují opotřebení lineárním způsobem.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1130
SKP: 46.21.19.1..1

Typ podle účelu užití: G - budovy pro ubytování studentů, zaměstn.

Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10 + 6,65 \cdot 8,85) + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90 + 2,50 \cdot 1,10) \cdot 2,80$	=	620.19 m ³
Vrchní stavba	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10 + 6,65 \cdot 8,85) + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90 + 2,50 \cdot 1,10) \cdot (3,52 + 3,72) + (2,50 \cdot 1,10) \cdot 4,20$	=	1277.96 m ³
Zastřešení_1	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10) \cdot 1,10 + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90 + 2,50 \cdot 1,10) \cdot 1,90$	=	445.73 m ³
Zastřešení_2	$(6,65 \cdot 8,85) \cdot 0,60$	=	35.31 m ³
zastřešení_3	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10) \cdot 3,20/2$	=	246.10 m ³
zastřešení_4	$(11,70 \cdot 11,30) \cdot 3,90/3$	=	171.87 m ³
celkem =			2797.15 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10 + 6,65 \cdot 8,85) + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90)$ 355.46 m ²	0.00 m	2.80 m
1.NP - přízemí	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10 + 6,65 \cdot 8,85) + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90)$ 355.46 m ²	0.00 m	3.52 m
2.NP - 1.patro	$(17,60 \cdot 8,70 + 6,90 \cdot 0,10 + 6,65 \cdot 8,85) + (11,70 \cdot 11,30 + 3,65 \cdot 2,90 + 2,50 \cdot 1,10)$ 358.21 m ²	0.00 m	3.72 m
Celkem:	1 podzemní a 2 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 356.38 m ² průměrná výška podlaží je 3.35 m		

2.1.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06300	100%	-0.063
2.	Svislé konstrukce standard	0.15000	100%	
3.	Stropy standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06100	100%	

5. Krytiny střech			
standard	0.02700	100%	
6. Klempířské konstrukce			
standard	0.00600	100%	
7. Úpravy vnitřních povrchů			
standard	0.07100	100%	
8. Úpravy vnějších povrchů			
standard	0.03200	100%	
9. Vnitřní obklady keramické			
standard	0.03100	100%	
10. Schody			
standard	0.02800	100%	
11. Dveře			
standard	0.03800	100%	
12. Vrata			
neuvažuje se	0.00000	100%	
13. Okna			
standard	0.05900	100%	
14. Povrchy podlah			
standard	0.03300	100%	
15. Vytápění			
standard	0.04900	100%	
16. Elektroinstalace			
standard	0.05800	100%	
17. Bleskosvod			
standard	0.00300	100%	
18. Vnitřní vodovod			
standard	0.03300	100%	
19. Vnitřní kanalizace			
standard	0.03200	100%	
20. Vnitřní plynovod			
standard	0.00300	100%	
21. Ohřev vody			
standard	0.02200	100%	
22. Vybavení kuchyní			
standard	0.01800	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
standard	0.04300	100%	
24. Výtahy			
chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní			
chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.17042

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.17042) = 0.9080$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 105 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 70%.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 356.38 m ² PZP)		x 0.9385
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.35 m PV) + 0.30		x 0.9269
K4: podle vybavení stavby		x 0.9080
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.6000, korekce * 0.7000)		x 0.4200
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.755,90
Cena za celý obestavěný prostor 2797.15 m ³	= Kč	4.911.515,69
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.911.515,69
Snížení ceny za opotřebení 70%	- Kč	3.438.060,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.473.454,71
Budova č.p.556, Rumburk	Cena celkem Kč	1.473.455,-

2.2 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o pozemek č.166, k.ú. Rumburk. Pozemek je z části zastavěn objektem č.p.556, zbývající část je užívána jako ostatní plocha vč. přístupové komunikace k nemovitosti.

2.2.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce v ostatních obcích (-30% až +125%)	50%
Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	50%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

2.2.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (11420 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	112,25
Po započtení 100.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	224,50
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	246,95
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.6000, korekce * 0.7000)		x 0.4200
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	215,74
Cena za celou výměru 1573.00 m ²	= Kč	339.351,97
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	339.352,-

2.3 Ostatní plochy

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o pozemky č.167/1 a 179, k.ú. Rumburk. Pozemky tvoří funkční celek se stavebním pozemkem.

2.3.2 Výměra stavebního pozemku

p.č.167/1	1120,0	=	1120.00 m ²
p.č.179	1119,0	=	1119.00 m ²
celkem =			2239.00 m ²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce	
v ostatních obcích (-30% až +125%)	50%
Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	50%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

2.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (11420 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	112,25
Po započtení 100.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	224,50
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	246,95
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4200
(Kp z přílohy č.39 = 0.6000, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	215,74
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	86,29
Cena za celou výměru 2239.00 m ²	= Kč	193.212,73
Ostatní plochy	Cena celkem Kč	193.213,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

VÝSLEDNÉ CENY

1) Budova č.p.556, Rumburk	Kč	1.473.455,-
2) Stavební pozemek	Kč	339.352,-
3) Ostatní plochy	Kč	193.213,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.006.020,-

Slovy: Dvamilionyšesttisícdvacet Kč

V Děčíně, dne 26.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 5083 - 042/11.

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 č.p.556, Rumburk	Kč	1.473.455,-
2) Stavební pozemek	Kč	339.352,-
3) Ostatní plochy	Kč	193.213,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.006.020,-

3.2 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

Popis

Ke stanovení ceny zjištěné nákladovým způsobem je použita cenu 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 č.p.556, Rumburk	3508230.00
2.	Stavební pozemek	807981.00
3.	Ostatní plochy	460030.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		4776241.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 4.776.240,-

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.

Cena výnosovým způsobem není součástí ocenění.

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 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 / Děčín - Křešice

Popis

Prvním srovnávacím objektem jsem zvolil bytový dům v Děčíně XXXII - Křešicích, se čtyřmi bytovými jednotkami. V 1.PP sklepy, v 1.NP byt o velikosti 3+1 a výměře 106 m², ve 2.NP byty o velikosti 2x 2+1 a výměře 64 m² a 85 m² a ve 3.NP byt o velikosti 3+1 a výměře 77 m². Byty jsou pronajaty na dobu neurčitou za regulované nájemné.



Plocha pozemku: 149 m², Zastavěná plocha: 149 m², Užitná plocha: 149 m², Druh budovy:

cihlová, Počet NP: 3, Počet PP: 1, Voda: vodovod, Plyn: ne, Elektroinstalace: 220 V, Topení: lokální na tuhá paliva, Sociální zařízení: ano, Sklep: ano, Garáž: ne, Výtah: ne, Parkování: ano, Stav objektu: před totální rekonstrukcí.

Nemovitost je nabízena RK SKZ REAL s.r.o. a SKZ NORD s.r.o., Děčín za cenu 850.000,00 Kč. V nabídce RK je ze srpna 2010 s aktualizací v únoru 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=120-101063>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	0.50
3.	K3 - příslušenství	1.10
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.05
6.	K6 - úvaha znalce	0.85
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.49088

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	850.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	765.000,-

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Krásná Lípa

Popis

Druhou srovnávací nemovitostí jsem zvolil samostatně stojící, masivně zděný, dvoupodlažní měšťanský, z větší části rekonstruovaný dům v Krásné Lípě, situovaný u komunikace nedaleko centra správního střediska NP České Švýcarsko. Přízemí - 2 byty 2+1 (včetně soc. zařízení), chodba, komora. II.NP. - 2 byty 2+1 (včetně soc. zařízení). Podkroví - nově vybudovaný půdní byt 4+1. Půda - nízký nevybavený půdní prostor. Po prodeji všechny byty volné.



Plocha pozemku: 1.260 m², Zastavěná plocha: 300 m², Voda: voda z obecního řádu + vlastní studna, Plyn: ano, Elektroinstalace: 230/400 V, Kanalizace: odkanalizováno do veřejné stoky, Topení: vytápění kombinované -etážové - 2x plyn. kotel, lokální-2x kamna na pevná paliva, Sklep: podsklepeno částečně - 2x klenutý sklípek, Garáž: vedlejší stavby - zděná garáž s dílnou a seníkem v patře, Parkování: ano, Stav objektu: velmi dobrý.

Nemovitost je nabízena RK Lužická realitní kancelář spol. s r. o., Rumburk za výrazně sníženou cenu 1.950.000,00 Kč. Nemovitost je v nabídce RK od srpna 2010 s aktualizací v březnu 2011. Na nemovitost je uzavřena rezervační smlouva.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-010055>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.05
2.	K2 - velikost	0.60
3.	K3 - příslušenství	1.10
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.20
5.	K5 - jiné	1.20
6.	K6 - úvaha znalce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.99792

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.950.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.852.500,-

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / Malešov

Popis

Třetím srovnávacím objektem je objekt bývalého statku po rekonstrukci v Malešově u Hoštky, okr. Roudnice nad Labem), cca 15 km od Řípu. Komplex objektů na pozemku o ploše 1.508 m². Zděný objekt s obytnou částí, restaurací v provozu, stájemi. Zděný a dřevěný objekt před rekonstrukcí - vhodné na hostinské pokoje. Dvougaráž, bazén, posezení s grilem, zahrada. Možné přikoupit pozemky. Vhodné pro chovatele koní, hostinskou činnost apod. Malebné místo cca 30 min. od Prahy!



Nemovitost je nabízena RK Ing. Pavel Bartoš, realitní a inženýrská činnost, Jablonec nad Nisou za sníženou cenu 2.620.000,00 Kč. Nemovitost je v nabídce RK dlouhodobě, a to již od března 2007 s poslední aktualizací v prosinci 2010.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=M56-007007>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	0.85
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.15
5.	K5 - jiné	1.15
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.01171

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.620.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.096.000,-

3.4.4 Porovnání jako celku - SO č.4 / Kyjov

Popis

Čtvrtým objektem pro porovnání s oceňovanou nemovitostí v Rumburku jsem zvolil vzhledem opět k absenci blíže podobných a využitelných nemovitostí v místě, nejbližším okolí či okrese rekreační zařízení v Kyjově u Krásné Lípy, které se nachází na hranici NP České Švýcarsko, CHKO Labské pískovce a Lužických hor. Jedná se o fungující rekreační středisko s vlastním pozemkem, kde je i sportovní hřiště. Přízemí -



společenská místnost (jídlna), kuchyň, byt správce, 1 pokoj. I. patro - velká společenská místnost, 5 pokojů. II. patro - 4 pokoje. Soc. zařízení v obou mezipatrech.

Plocha pozemku: 1.885 m², Zastavěná plocha: 606 m², Voda: vlastní studna + užitková voda, Elektroinstalace: ano, Kanalizace: ano, Topení: ústřední elektrické topení - akumuláčky, Sociální zařízení: ano, Sklep: částečně podsklepeno - v jednom z klenutých sklepů vybudováno posezení.

Nemovitost je nabízena RK Lužická realitní kancelář spol. s r. o., Rumburk za cenu 3.500.000,00 Kč. Nemovitost je v nabídce RK od ledna 2010 s aktualizací v lednu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-010002>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.05
2.	K2 - velikost	0.70
3.	K3 - příslušenství	1.50
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.25
5.	K5 - jiné	1.25
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.55039

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	3.500.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.975.000,-

3.4.5 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

Popis

Popis nemovitosti, viz. výše.

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	765000	0.491	1558362
2	1852500	0.998	1856398
3	2096000	1.012	2071760
4	2975000	1.550	1918860
Celk.prům.			1851345
Minimum			1558362
Maximum			2071760

Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	1.558.400,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.851.300,-
Maximální cena objektu	= Kč	2.071.800,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	1.851.300,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	1.851.300,-

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej, resp. veřejnou dražbu byla nemovitost 2x a to bez úspěšného ukončení dražby - převodu vlastnického práva. Podrobněji 1.dražba se uskutečnila 27.4.2010 a 2.dražba se uskutečnila 17.6.2010. V obou případech byla vyvolávací cena stanovena na 2.250.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.006.020,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	4.776.241,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.851.300,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.900.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	1.900.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	2.006.020,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	4.776.241,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.851.300,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu		Kč 1.900.000,-

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: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

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

V Děčíně, dne 26.března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Fotodokumentace:



Kopie KM:

