

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5080 - 039/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti - objektu občanské vybavenosti / ordinace praktických lékařů a lékárny /
č.p.1031 na p.č.1547/1 s pozemkem parcelní číslo 1547/1 a příslušenstvím ve Šluknově,
ul. Sv.Čecha, k.ú. Šluknov, okres Děčín, Ústecký kraj**

(nemovitost je zapsána na LV č.1432, k.ú. Šluknov)

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 16 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 26.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - objektu občanské vybavenosti / dnes neužívaného a chátrajícího objektu původně určeného pro ordinace praktických lékařů a lékárny / č.p.1031 na p.č.1547/1 s pozemkem parcelní číslo 1547/1 a příslušenstvím ve Šluknově, ul. Sv.Čecha, k.ú. Šluknov, okres Děčín, Ústecký kraj, za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mého ZP č.4665-236/08. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Šluknov, je malé město (dle MLO s 5.739 obyvatel), ležící přibližně uprostřed stejnojmenného výběžku na severu České Republiky. Okolní krajina je většinou mírná vrchovina s širokými údolími kolem 340 m.n.m. Okolní vrchy jsou mezi 400 až 500 metrů nadmořské výšky. V údolích podél vodních toků jsou rozložena i ostatní města výběžku, Rumburk, Jiříkov, Varnsdorf, Velký Šenov, Mikulášovice a Dolní Poustevna. Celý Šluknovský výběžek je do vnitrozemí České Republiky uzavřen hradbou Lužických hor (600 - 700 m.n.m) a proto se zdá být spíše součástí Německa, obklopujícího toto území ze tří stran. Ovšem již od počátků Českého státu náleželo toto území k českým zemím, i když bylo osídleno obyvatelstvem německé národnosti. Toto území patřilo vždy mezi nejhustěji osídlené oblasti jak Českého státu, tak později i Rakouských zemí, ke kterým Čechy připadly. Krajina okolí Šluknova, je tedy staletí obdělávanou urbanizovanou zemí, kde je dotek lidské ruky vidět na každém kroku. Protože však oblast nebyla nikdy sídlem těžkých průmyslových podniků, ale vždy se jednalo o lehký průmysl zpracovatelský, poněkud textilní nejsou jizvy způsobené člověkem krajíně tak výrazné jako v jiných oblastech severních Čech. Návštěvník zde tedy najde kopcovitou hustě osídlenou krajinu, porostlou smrkovými lesy plnou měst a vesnic, ale s pěknými výhledy a řadou přírodních zajímavostí. V okolí Šluknova i ve městě samém je také celá řada historických a architektonických památek. Dostupnost je vlakem, autobusy či automobilem (z Prahy po silnici I.třídy č.9 do Rumburku a dále po silnici II. třídy č.263, přičemž vzdálenost z Prahy je 130 km, z Liberce nebo Ústí nad Labem shodně 80 km).

Oceňovanou nemovitostí je v podstatě samostatný z části jedno a z části dvoupodlažní, nepodsklepený objekt s plochou střechou s přiděleným č.p.1031, postavený na pozemku p.č.1547/1, ve Šluknově, k.ú. Šluknov. Osazen je v mírně svažitém, upraveném terénu mezi dvěma souběžnými a rovnoběžnými ulicemi - Svatopluka Čecha a Sokolská, v docházkové vzdálenosti od centra města, cca 300 m. V těsném sousedství se nachází jak objekty rodinného bydlení v Sokolské ulici, tak sportoviště - fotbalové hřiště, naproti další konstrukčně stejný objekt občanské vybavenosti - stanice Policie ČR. V blízkém okolí je to dále např. Střední průmyslová škola - lesnická a hřbitov.

Jedná se o objekt občanské vybavenosti, který je dlouhodobě, více než dvanáct let, prázdný. Užíván byl jako ordinace praktických lékařů a lékárna.

Příslušenství je tvořeno pozemkem p.č.1547/1 (zastavěná plocha výměry 668,0 m² - zastavěná obj. č.p.1031) a venkovními úpravami (zpevněné plochy, venkovní schodiště, opěrná zeď, přípojky inž. sítí, ...), které jsou pro daný objekt standardní a nemají na zjišťovanou cenu obvyklou výrazný vliv.

V obci je základní infrastruktura. Obec má plynofikaci, vodovodní řad i veřejnou kanalizaci. Připojení na všechny sítě je možné.

Trh s nemovitostmi pro bydlení a rekreaci je v dané lokalitě opravdu střídavý, pro objekty obdobného charakteru a využití jako oceňovaná nemovitost nebo dokonce celých areálů ovšem v celém okrese minimální nebo žádný. Stavební uzávěra v obci není.

Podle poskytnutých podkladů není nemovitost ani z části pronajímána.

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
- ZP č.004/2006 znalce Ing.Z.MULERA ze dne 18.5.2006 a můj ZP č.4665-236/08
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č.1432, k.ú. Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, vyhotovený KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk dne 23.2.2006
- Kopie katastrální mapy získané z internetového serveru
- 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 poskytnutých údajů dle Výpisu z katastru nemovitostí ze dne 23.2.2006 a potvrzením na serveru ČÚZK je vlastníkem oceňované nemovitosti - budovy č.p.1031 a pozemku č.1547/1 na listu vlastnictví č.1432, k.ú. Šluknov, obec Šluknov, 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

2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Budova

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Dispozice:

1.NP technické (rozvodna, ohřev vody, garáž) a provozní podlaží - ordinace a lékárna se zázemím (kancelář, přípravná, archiv, sklad, sociální zařízení, čekárna, prodejna, šatna, denní místnost, ...)

2.NP ordinace praktických lékařů (ordinace, čekárny, chodba, sociální zařízení, úklidová komora, sklady, šatny, ...)

Technický popis:

Základy betonové / patky a pasy s izolací. Nosné konstrukce - žlb. skelet MS-71 s tvárniceovými vyzdívkami. Krov není - střecha plochá. Krytina ze svařovaných živičných pásů. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu - žlaby a svody. Hromosvod ano. Okna dř. zdvojená - typová (otvíravá a vyklápěcí). Dveře dř. plné a částečně prosklené. Podlaha z betonové mazaniny s ker. či betonovou (teracovou) dlažbou či PVC. Stropy - podhledy rovné. Elektroinstalace ano. Vnější omítky vápenné hladké. Vnitřní úpravy povrchů z váp. omítek s keramickými obklady. Vnitřní vybavení standardní. Vytápění ústřední - dálkové.

Technický stav, Opatření:

Objekt byl zkolaudován a do užívání dán v r.1975, stáří ke dni ocenění 36 let.

Nemovitost je od r.1998 volná, neudržovaná, ... Žádná rekonstrukce nebyla realizována. Údržba po dobu funkčnosti minimální, po uvolnění žádná. Ke dni ocenění je technický stav výrazně zanedbaný. Chybí část vnitřního vybavení, ponechané je již nefunkční, projevuje se vlhkost vlivem zatékání, ...

Vzhledem k tomuto stavu uvažuji se sníženou životností.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1264
SKP: 46.21.18.1..1
Typ podle účelu užití: A - budovy pro zdravotnictví
Druh konstrukce: Monolitické betonové tyčové

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(24,0*15,0)*3,25 + (13,25*15,0)*3,25$	=	1815.94 m ³
Zastřešení	$(24,0*15,0)*0,60$	=	216.00 m ³
		celkem =	2031.94 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - Přízemí	$(24,0*15,0)$ 360.00 m ²	3.25 m
2.NP - 1.patro	$(13,25*15,0)$ 198.75 m ²	3.25 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží
průměrná zastavěná plocha podlaží je 279.38 m²
průměrná výška podlaží je 3.25 m

2.1.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací standard	0.05900	100%	
2.	Svislé konstrukce standard	0.16300	100%	
3.	Stropy standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06400	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.02200	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.06800	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické standard	0.02800	100%	
10.	Schody standard	0.03000	100%	
11.	Dveře standard	0.04100	100%	
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.06200	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.03100	100%	
15.	Vytápění standard	0.05200	100%	
16.	Elektroinstalace standard	0.05900	100%	
17.	Bleskosvod standard	0.00300	100%	
18.	Vnitřní vodovod standard	0.03200	100%	
19.	Vnitřní kanalizace standard	0.03100	100%	
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852

23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
standard	0.03900	100%	
24. Výtahy			
chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní			
chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.17779

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.17779) = 0.9040$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 36 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.740,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.1580
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 279.38 m ² PZP)		x 0.9436
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.25 m PV) + 0.30		x 0.9462
K4: podle vybavení stavby		x 0.9040
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0890
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2653
(Kp z přílohy č.39 = 0.3790, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.419,30
Cena za celý obestavěný prostor 2031.94 m ³	= Kč	2.883.932,44
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.883.932,44
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	1.730.359,46
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.153.572,98
Budova	Cena celkem Kč	1.153.573,-

2.2 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o pozemek č.1547/1, k.ú. Šluknov. Pozemek je zastavěn objektem č.p.1031.

2.2.2 Úprava ceny pozemku

Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	100%
Ztížené základové podmínky:	
svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%)	-2%

2.2.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (5676 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	69,67
Po započtení 100.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	139,34
Po započtení -2.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	136,55
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0890
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2653
(Kp z přílohy č.39 = 0.3790, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	75,68
Cena za celou výměru 668.00 m ²	= Kč	50.553,83
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	50.554,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

VÝSLEDNÉ CENY

1) Budova	Kč	1.153.573,-
2) Stavební pozemek	Kč	50.554,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.204.127,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.204.130,-

Slovy: Jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc 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 5080 - 039/11.

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	Kč	1.153.573,-
2) Stavební pozemek	Kč	50.554,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.204.130,-

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	4348181.00
2.	Stavební pozemek	190553.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		4538734.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 4.538.730,-

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 a okresech Děčín a Česká Lípa použil následující:

3.4.1 Porovnání jako celku - SO č.1 / Česká Lípa

Popis

Prvním srovnávacím objektem jsem zvolil administrativní budovu umístěnou v České Lípě v průmyslové zóně Dubice. V objektu se nachází 17 samostatných kancelářských jednotek o ploše od cca 12 do 102 m². Budova je po kompletní rekonstrukci. V budově jsou zhotoveny kompletní telefonní a počítačové rozvody. Prodává se včetně pozemku a parkoviště.

Plocha pozemku: 1.400 m², Zastavěná plocha: 300 m², Užitná plocha: 600 m², Druh budovy:

skelet, Počet NP: 2, Počet pokojů: 18, Voda: vodovod, Plyn: ano, Elektroinstalace: 220/380 V, Kanalizace: ano, Topení: lokální plynové, Sklep: ne, Garáž: ne, Výtah: ne, Parkování: 34 míst, Stav objektu: po rekonstrukci, Výstavba v r.2006.

Nemovitost je nabízena společností CANABA a.s., Praha za cenu již sníženou na 7.990.000,00 Kč a jde o nabídku ze září 2008 s její aktualizací v březnu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=AOHCLAB67>



Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.50
2.	K2 - velikost	1.20
3.	K3 - příslušenství	1.50
4.	K4 - technický stav a vybavení	2.00
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		7.29

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	7.990.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.5000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	3.995.000,-

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Varnsdorf

Popis

Druhým srovnávacím objektem jsou kancelářské a obchodní prostory nacházejí se v reprezentativní budově v centru města nedaleko náměstí. V přízemí se nachází bankovní hala, kanceláře o ploše 43,5 m² a kuchyňka. V prvním patře je celkem šest kanceláří (plocha 81,9 m²), zasedací místnost, sociální zázemí a dvě terasy. Budova je plně zabezpečena, mříže v 1.NP, čidla pohybu



v každé místnosti budovy. V roce 1995 celková rekonstrukce.

Plocha pozemku: 1.030 m², Zastavěná plocha: 704 m², Užitná plocha: 1.030 m², Druh budovy: cihlová.

Nemovitost je nabízena RK M&M reality holding a.s., Praha za cenu 5.500.000,00 Kč a jde o nabídku z r.2010 s její aktualizací v únoru 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=W81-172838>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.20
2.	K2 - velikost	1.20
3.	K3 - příslušenství	1.25
4.	K4 - technický stav a vybavení	2.00
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		4.86

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	5.500.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	4.400.000,-

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / Ludvíkovice

Popis

Dalším srovnávacím objektem jsem zvolil víceúčelovou budovu s příslušenstvím a manipulační plochou v obci Ludvíkovice u Děčína. Nemovitost je postavena při hlavní silnici E13 ve směru z Děčína na Liberec, v odbočce na obec Ludvíkovice. Původně měla sloužit jako restaurace, a tak byla v roce 1989 kolaudována a užívána. V roce 2000 byla budova rekolaudována jako dílna lehké kovovýroby. K tomuto účelu byla budova užívána do konce



roku 2010. Budova je zděná, osazená na technickém podsklepení, střecha sedlová, krovy dřevěné, krytina plechová na bednění, podlahy železobetonové, okna zdvojená dřevěná, celý objekt je vytápěn ústředním topením (plynový kotel) s možností alternativního vytápění na tuhá paliva. Budova je ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu. Kanalizace je svedena do ČOV, v letošním roce bude napojena na nově vybudovanou obecní kanalizační síť. Objekt je jednopodlažní, plně podsklepený technickým podlažím s nižší sv. výškou. V zadní části objektu je přistavena nájezdová rampa. Dispozice: I. PP - technické podsklepení I. NP - zádveří, chodba, šatna muži, WC, umývárna, komora, WC muži s předsíní, dílna (hala), dílna, WC ženy s předsíní, kancelář, umývárna, kotelna, sklad, 2 kanceláře. Vnitřní členění stavby je většinou z lehkých příček, tudíž umožňuje maximální variabilitu uspořádání prostoru. Celý areál je oplocený. Dopravní obslužnost je dobrá. Objekt je vhodný pro lehkou výrobu nebo dílnu, truhlárnu, kovovýrobu, autoservis s autobazarem, restauraci, motorest. Vzhledem

k umístění nemovitosti existuje široká možnost komerčního využití. V případě zájmu je možné zajistit odkoupení sousedních pozemků (k vybudování parkovišť a odstavných ploch, k dosažení lepší dopravní obslužnosti).

Nemovitost je nabízena RK REALITY ŠIROKÝ, Děčín za cenu 5.665.000,00 Kč a jde o nabídku z r.2009 s její aktualizací v únoru 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=758-001655>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.50
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	2.00
5.	K5 - jiné	1.25
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		4.05

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	3.750.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	3.000.000,-

3.4.4 Porovnání jako celku - SO č.4 / Doksy

Popis

Čtvrtým srovnávacím objektem je objekt prodejny se sklady, dílnami a s vlastním velkým parkovištěm nacházející se v Doksech. Přízemní nepodsklepený objekt; zastavěná plocha celkem 365 m²; ústřední topení. Prodávané pozemky celkem cca 1.827 m². Sítě: elektro 230/400 V, voda + kanalizace + plyn: městský řad.

Nemovitost je nabízena RK GENERA s.r.o., Liberec za cenu po slevě 2.000.000,00 Kč a jde o nabídku z ledna 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=R57-005924>



Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.50
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.50
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.645

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.000.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.800.000,-

3.4.5 Porovnání jako celku - SO č.5 / Kamenický Šenov

Popis

Pátým srovnávacím objektem je budova občanského vybavení s pozemkem v obci Kamenický Šenov. Nemovitost se nachází v centru obce na hlavním náměstí, v blízkosti městského úřadu. Jedná se o zděnou stavbu, samostatně stojící, naposledy využívanou jako administrativní budova Policie ČR, avšak již poslední 4 roky je bez využití. Součástí je i pozemek, který se nachází kolem nemovitosti a tvoří parčík s trvalými porosty a zčásti je využit



pro parkování a přístupový chodník do objektu. Ve stávajícím stavu nelze budovu nijak využít, avšak vzhledem k jeho poloze a vnitřnímu členění se nabízí využít objekt pro bydlení s bytovými jednotkami v prvním patře i v půdním prostoru a prostory pro služby v přízemí objektu. Budova byla postavena ve 30-tých letech, je z poloviny podsklepená, v přízemí se nachází pět kanceláří s přístupem z chodby, kotelna na koks, sociální zařízení. V prvním patře jsou 2 bytové jednotky o velikosti 2+1. K budově byla v roce 1973 přistavěna garáž, která jediná je využívána pro parkování vozidla správce objektu. Přístup po zpevněné komunikaci, na vlastním pozemku je možnost stání až 3 vozidel. Technické informace: Základní nosné konstrukce objektu jsou původní s poměrně zachovalým dřevěným krovem, do objektu nezateká. Pro další využití je však nutná celková rekonstrukce a kompletní rekonstrukce všech vnitřních instalací, výměna oken, dveří, sociálních zařízení, vnější a vnitřní omítky, klempířské konstrukce, případně střešní krytina. Pravděpodobné je i celkové zateplení objektu. Příslušenstvím objektu jsou přípojky inženýrských sítí, zámková dlažba v místě stání pro vozidla, betonová dlažba, opěrná zeď u vozovky a u zahrady. Přistavěná garáž, stavebně spojená s budovou je nepodsklepená, zděné konstrukce, s pultovou střechou, podlaha betonová, vrata kovová dvoukřídlá. Garáž má okno s mříží, dále dveře do chodby budovy. Elektroinstalace je světelná a motorová.

Nemovitost je nabízena RK REALITY ŠIROKÝ, Děčín za cenu 1.750.000,00 Kč a jde o nabídku z května 2010 s aktualizací v lednu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=758-001514>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.30
2.	K2 - velikost	1.10
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.25
5.	K5 - jiné	1.00

6. K6 - úvaha znalce 0.90

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.9305

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.750.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.487.500,-

3.4.6 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	3995000	7.290	548011
2	4400000	4.860	905350
3	3000000	4.050	740741
4	1800000	3.645	493827
5	1487500	1.931	770526
Celk.prům.			691691
Minimum			493827
Maximum			905350

Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):

Minimální cena objektu	= Kč	493.800,-
Průměrná cena objektu	= Kč	691.700,-
Maximální cena objektu	= Kč	905.400,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním: Cp = průměrná	= Kč	630.000,-

Porovnání jako celku - oceňovaný objekt **Cena celkem Kč** **630.000,-**

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 s vyvolávací cenou 467.500,00 Kč se uskutečnila 19.11.2009 a 2.dražba rovněž s vyvolávací cenou 467.500,00 Kč se uskutečnila 24.2.2010. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	1.204.127,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	4.538.734,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	630.000,-
Vzhledem k absenci skutečně srovnatelných objektů a téměř nemožnosti v dané lokalitě uskutečnit optimální obchod v zjištěných cenách (administrativní či porovnávací) stanovuji pro objektivní obvyklou cenu nemovitosti v čase a místě koeficient prodejnosti 0,60 (snížení o 40%) z ceny zjištěné porovnáním.		
Tedy:		
690.000,00 x 0,60	= Kč	414.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	400.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	400.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	1.204.130,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	4.538.730,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	630.000,-
5) Cena obvyklá odvozená	Kč	400.000,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	400.000,-

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: Čtyřistatisíc 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:

