ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5079 - 038/11

OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ
rekreačního střediska SÚS Litoměřice tvořeného rekreační budovou č.p.7 na pozemku parcelní číslo St.147 a třemi rekreačními chatami č.e.217 na St.305, č.e.218 na St.306 a č.e.219 na St.307, vč. pozemků St.147, St.305, St.306, St.307, 828, 829 a 1109 v Radvanci - části Maxov, k.ú. Radvanec, okres Česká Lípa, Liberecký kraj

(nemovitost zapsaná na LV 826, k.ú. Radvanec)

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: 27.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 26 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 27.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - rekreačního střediska v Radvanci - Maxově užívaného SÚS - středisko Ústí nad Labem, za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mých ZP č.4153-274/06 a 4543-114/08. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Maxov je vesnice, část obce Radvanec v okrese Česká Lípa. Nachází se asi 2 km na jihovýchod od Radvance. Je zde evidováno 86 adres. Trvale zde žije 20 obyvatel. Maxov leží v katastrálním území Radvanec o výměře 8,83 km^2 .

Radvanec je obec v okrese Česká Lípa, na jižním podhůří Lužických hor, poblíž Nového Boru, v nadmořské výšce 305 m n. m. Její obytná zóna je umístěna podle Dobranovského potoka, který vtéká do Radvaneckého rybníka. V létě se v obci pořádá pravidelná Antonínská pouť. První zmínka o obci pochází z roku 1384. Poloha obce umožňovala obyvatelům se věnovat zemědělské činnosti. V pozdějších letech to byl rozvoj tkalcovství a sklářství. Ještě počátkem 20. století se v Radvanci rylo sklo, malovalo a vodního pohonu Radvaneckého potoka využívala nejen sklářská brusírna, ale i mlýn na mletí obilí. Roku 1870 byla postavena místní škola. S výstavbou nových silnic, zejména v 19. století, se obec dostala mimo hlavní dopravní spoje a to byl jeden z důvodů, proč se z obce stala vyhledávaná rekreační oblast.

Jedná se o uzavřený areál nacházející se na konci obce Radvanec, části Maxov u místní komunikace ve směru Sloup v Čechách - Cvikov, v lokalitě s rozrůstající se výstavbou rodinných domků - satelitu Maxov. Tvořen je rekreační budovou č.p.7 na pozemku parcelní číslo St.147 a třemi rekreačními chatami č.e.217 na St.305, č.e.218 na St.306 a č.e.219 na St.307, příslušenstvím sestávajícím z venkovních úprav, pozemků St.147, St.305, St.306, St.307, 828, 829 a 1109 a trvalých porostů, v Maxově na listu vlastnictví č.826 pro k.ú. Radvanec, obec Radvanec, část Maxov.

Hlavní budova je samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový, zděný dům se sklonitou valbovou střechou bez užívaného podkroví, obdélníkového půdorysu s dvěma přístavbami. K areálu dále náleží tři identické, typové, nepodsklepené, dřevěné, montované rekreační chaty. Areál je napojen na základní inženýrské sítě: el. energii, veřejný vodovod a kanalizaci.

Rekreační areál - Školící a vzdělávací středisko je přizpůsoben pro sezónní, letní rekreaci.

V případě rozdělení areálu geometrickým plánem by bylo možné získat dva samostatné subjekty, hlavní budovu a samostatné tři rekreační chaty.

Nemovitost nemá dle poskytnutého výpisu z KN omezeno vlastnické právo.

Ke dni ocenění na základě poskytnutých informací objednavatele nemovitost není nemovitost dlouhodobě užívána, což se výrazně projevuje na zhoršeném technickém stavu. Areál ani žádná z nemovitostí není pronajatá.

V nabídce pro prodej, resp. veřejnou dražbu je nemovitost od r.2007, celkem 5x a to vždy bez úspěšného ukončení dražby - převodu vlastnického práva. Tato znalci známá skutečnost má vliv na cenu obvyklou.

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

Korekce Kp:
V souladu s cenovými předpisy vzhledem k umístění, typu, stavu vlastní nemovitosti a způsobu využití s přihlédnutím k problematickému dalšímu komerčnímu využití a stále se zhoršujícímu technickému stavu vzhledem k neužívání staveb uvažuji s korekcí koeficientu prodejnosti pro oceňovanou nemovitost snížením o 30%.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- ZP č.4153-274/06 a 4543-114/08 vyhotovené mou osobou
- Informace o parcelách a stavbě získaná z serveru ČÚZK
- Náhled na katastrální mapu
- Informace a dokladová část (částečná PD; KR 3 RCH z 3.7.1992;...) poskytnutá objednavatelem, resp. uživatelem
- Fotodokumentace pořízená znalcem
- Prohlídka a zaměření na místě
- Malý lexikon obcí
- Územně identifikační registr ČR / Internet
- Mapy / Internet
- Platné cenové předpisy
- Databáze srovnávacích objektů při zjišťování NHZP pro Českou spořitelnu, a.s., zpracovanou znalcem

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník oceňované nemovitosti - rekreačního areálu SÚS Ústí nad Labem tvořeného rekreační budovou č.p.7 na pozemku parcelní číslo St.147 a třemi rekreačními chatami č.e.217 na St.305, č.e.218 na St.306 a č.e.219 na St.307, vč. pozemků St.147, St.305, St.306, St.307, 828, 829 a 1109 v Maxově na listu vlastnictví č.826 pro k.ú. Radvanec, obec Radvanec, zapsán:

Ústecký kraj / IČ 70892156
Velká hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem - centrum

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace / IČ 00080837
Ruská 260/13
417 03 Dubí u Teplic

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta dne 27.března 2011.

1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

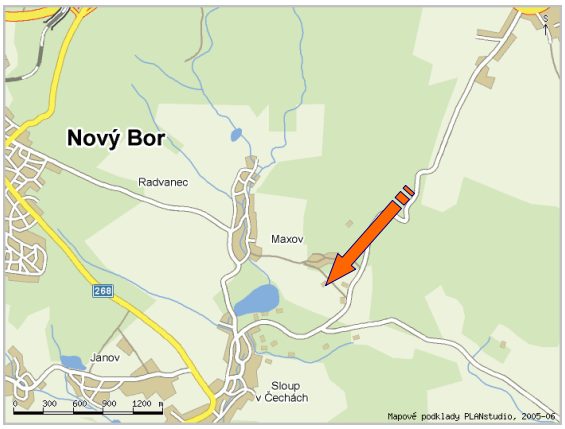
1) NÁLEZ

2) POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM

2.1) Budova č.p.7
2.2) Rekr. chata č.e.217
2.3) Rekr. chata č.e.218
2.4) Rekr. chata č.e.219
2.5) Pozemek St.147
2.6) Pozemky č.828 a 829
2.7) Pozemek č.1109
2.8) Pozemek St.305
2.9) Pozemek St.306
2.10) Pozemek St.307

3) CENA OBVYKLÁ

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Budova č.p.7

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Zděný, samostatně stojící, netypový, tří podlažní (jedno PP a dvě NP) objekt s valbovou střechou, bez využitého podkroví s přiděleným číslem popisným 7, postavený na stavebním pozemku St.147, k.ú. Radvanec. Hlavní stavba má v rámci dispozičních změn pro potřeby současného využití provedeny dvě přístavby (přízemní, původně hospodářská část domu je užívána jako společenská místnost - herna; patrová, nová, je užívaná jako sociální zařízení. Ubytovací kapacita budovy je 18 lidí.

Dispozice:

1.PP Schodiště, klenbový kamenný sklep s el. čerpadlem pitné vody ze studny

1.NP Vstup po venkovních kamenných schodech, vestibul s křížovou klenbou, dvě kuchyně pro rekreanty se základním vnitřním vybavením (el. sporáky, chladničkami, spížními skříněmi a pracovní plochou), jídelna - společenská místnost, vinárna, sklad nábytku, schodiště, v nové přístavbě místnost s bojlerem, záchody, sprchový kout z původní hospodářské části byla vytvořena herna

2.NP Schodiště, chodba, pět pokojů a v nové přístavbě chodba, 2x záchod, sprchy, bojler, nad hernou v 1.NP je terasa

Vybavení stavby:
Základy hlavní budovy předpokládám kamenné, bez izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Nová přístavba z betonových základových pasů s izolací. Svislé konstrukce původní a hospodářské části zděné ze smíšeného zdiva, nová část z tvárnic. Strop budovy v 1.PP a části 1.NP klenbový, ostatní rovné dřevěné, trámové. Zastřešení polovalbovou střechou bez využití podkroví. Krytina střechy z pozinkovaných plechových šablon - panelky na plné bednění. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů vápennými omítkami. Schodiště do PP betonové, ostatní dřevěné. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená, typová - otvíravá a typová dvojitá. Podlahy dřevěné prkenné a z keramických dlaždic. Vytápění pokojů není, sociální zařízení temperováno el. akumulačními kamny a společenská místnost je vytápěna kamny na tuhá paliva - PETRY. Elektroinstalace světelná a motorová, standardní. Rozvod vody ano, teplé a studené. Zdroj teplé vody el. bojlery. Rozvod zemního plynu ani propan - butanu není. Kanalizace ano, původně do septiku, nyní do veřejné kanalizace. Záchody standardní se splachovači. Vybavení koupelen standardní. Ostatní vybavení uvažuji jako standardní.

Technický stav, Opotřebení:
Z data na kamenném portálu nad hlavním vchodem lze uvažovat ke dni ocenění se stářím 203 let (r.1808). Nemovitost bývala pravidelně udržována, posledních více něž-li 5 let do nemovitosti nebyly vloženy žádné finanční prostředky ani fyzická práce. V letech 1989 až 1992 proběhla postupně celková rekonstrukce vč. přístavby sociální budovy. Původní využití domu nebylo zjištěno, ale vzhledem k provedených stavebním úpravám lze předpokládat, že se jednalo o zájezdní hostinec, čemuž nasvědčuje i jeho poloha nedaleko místní silnice a Cvikov. Technický stav je vzhledem k minimální, resp. žádné údržbě a vlastní stáří i přes provedené stavební úpravy mírně zhoršený a bez údržby.

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	(6,10*4,80 + 2,40*2,45)*2,40	=	84.38 m^3
Vrchní stavba	(15,95*8,70)*2,85 + (6,45*9,00)* 3,00 + (7,25*5,25)*2,85 + (15,95* 8,70)*2,95 + (6,45*9,00)*1,00 + (7,25*5,25)*2,70	=	1248.28 m^3
Zastřešení	(15,95*8,70)*4,85/2 + (7,25* 5,25)*1.10/2	=	357.44 m^3
		celkem =	1690.11 m^3

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		
	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP - Sklep	(6,10*4,80 + 2,40*2,45)		
	35.16 m^2	2.10 m	2.40 m/*
1.NP - Přízemí	(15,95*8,70) + (6,45*9,00) + (7,25*5,25)		
	234.88 m^2	2.57 m	2.85 m
2.NP - 1.patro	(15,95*8,70) + (7,25*5,25)		
	176.83 m^2	2.70 m	2.95 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží
průměrná zastavěná plocha podlaží je 148.96 m^2
průměrná výška podlaží je 2.85 m
/* výška odvozena ze sv.výšky

2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	**Základy vč. zemních prací**			
	podstandard	0.06300	80%	-0.0504
	standard	0.06300	20%	
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	50%	
	chybí	0.04900	50%	-0.0245*1.852
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**			
	standard	0.04400	100%	
26.	**Instalační prefabrik.jádra**			
	neuvažuje se	0.00000	100%	
				-0.1217

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.1217) = 0.9343

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 203 let a životnosti 250 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 81.2%.

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 / 148.96 m^2 PZP)		x 0.9643
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 2.85 m PV) + 0.30		x 1.0368
K4: podle vybavení stavby		x 0.9343
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3353
(Kp z přílohy č.39 = 0.4790, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**1.409,11**
Cena za celý obestavěný prostor 1690.11 m^3	= **Kč**	**2.381.550,90**
Cena stavby bez opotřebení	= **Kč**	**2.381.550,90**
Snížení ceny za opotřebení 81.2%	**- Kč**	**1.933.819,33**
Cena stavby po započtení opotřebení	= **Kč**	**447.731,57**
Budova č.p.7	**Cena celkem Kč**	**447.732,-**

2.2 Rekr. chata č.e.217

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Dřevěná, montovaná, typová rekreační chata HANIKA II Z vyrobená ZDZ (Západočeskými dřevařskými závody, Mariánské Lázně). RCH má e.č.217 a je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 305, k.ú. Radvanec.

Dispozice:
1.NP Přístup po venkovních betonových schodech z terasy (zápraží) do obytné místnosti s kuchyňským koutem, ložnice, zádveří, chodba, koupelna a záchod

Vybavení stavby:
Základy vč. zemních prací z betonových pasů s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Podezdívka betonová. Svislé konstrukce z panelů na bázi dřevní hmoty, z vnější strany obložené dř. palubkami. Strop rovný. Zastřešení sedlovou střechou neumožňující využití podkroví. Krytina střech z osinkocementových šablon na plné bednění, typ eternit. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů nátěry. Schodiště není. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená, typová - otvíravá. Podlahy dřevěné prkenné. Vytápění není. Elektroinstalace světelná. Rozvod vody ano, pouze studené. Zdroj teplé vody není. Rozvod propan - butanu není. Kanalizace ano. Záchod ano, standardní se splachovačem. Okenice ano. Ostatní vybavení není.

Technický stav, Opotřebení:
Z informací poskytnutých správcem a dokladové části vč. kolaudačního rozhodnutí bylo zjištěno, že oceňovaná nemovitost byla provedena v r.1992. Stáří ke dni ocenění činí 19 let. Údržba byla průměrná, posledních více nežli 5 let však není žádná. Technický stav všech prvků je odpovídající svému stáří při snížené základní životnosti.
Technické opotřebení je zjištěno lineární metodou při snížené základní životnosti 40 let.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	H1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Montovaná na bázi dřevní hmoty

2.2.3 Obestavěný prostor

Podezdívka	(5,60*6,10)*0,35	=	11.96 m^3
Vrchní stavba	(5,60*6,10)*2,40	=	81.98 m^3
Zastřešení	(5,60*6,10)*1,40/2	=	23.91 m^3
		celkem =	117.85 m^3

2.2.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka nižší než nabídka	2	-0.05
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní *)	1	-0.05
Celkem		-0.10

It = 1 + SUMA(Ti) = 1 + -0.10 = 0.900

2.2.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti Vhodná k rekreaci	3	0.00

2. Přírodní lokalita	4	0.05
Les i vodní plocha v místě		
3. Poloha v zástavbě	3	0.02
Výhodná poloha		
4. Dopravní dostupnost	3	0.00
Bezproblémový příjezd k hranici pozemku		
5. Hromadná doprava	2	0.00
Dobrá dostupnost		
6. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré		
7. Obchod a služby v okolí	2	0.00
Obchod nebo služby		
8. Sportoviště	2	0.01
V místě - přístupné veřejnosti *)		
9. Obyvatelstvo v okolí	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	5	0.11
Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru *)		
11. Vlivy neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu *)		
Celkem		0.09

Ip = 1 + SUMA(Pi) = 1 + 0.09 = 1.090

2.2.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	H
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - Bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	3	0.00
Montované na bázi dřevní hmoty		
3. Střešní konstrukce	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		
4. Napojení stavby na sítě	2	0.00
Elektr. proud, voda , žumpa (septik)		
5. Vybavení	3	0.00
WC ve stavbě		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m^2)	3	0.00
Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	1	-0.05
Pouze zastavěný stavbou		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		

10. Stavebně- technický stav	5	0.4200
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=1.0+0.05 pro stáří 19 let)		
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		-0.11

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V10 = (1 + -0.11) x 0.4200 = 0.374

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**4.477,-**
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.3670
I = It x Ip x Iv = 0.900 x 1.090 x 0.374		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**1.643,06**
Cena za celý obestavěný prostor 117.85 m^3	= **Kč**	**193.634,50**
Rekr. chata č.e.217	**Cena celkem Kč**	**193.635,-**

2.3 Rekr. chata č.e.218

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Dřevěná, montovaná, typová rekreační chata HANIKA II Z vyrobená ZDZ (Západočeskými dřevařskými závody, Mariánské Lázně). RCH má e.č.217 a je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 306, k.ú. Radvanec.

Dispozice:

1.NP Přístup po venkovních betonových schodech z terasy (zápraží) do obytné místnosti s kuchyňským koutem, ložnice, zádveří, chodba, koupelna a záchod

Vybavení stavby:

Základy vč. zemních prací z betonových pasů s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Podezdívka betonová. Svislé konstrukce z panelů na bázi dřevní hmoty, z vnější strany obložené dř. palubkami. Strop rovný. Zastřešení sedlovou střechou neumožňující využití podkroví. Krytina střech z osinkocementových šablon na plné bednění, typ eternit. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů nátěry. Schodiště není. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená, typová - otvíravá. Podlahy dřevěné prkenné. Vytápění není. Elektroinstalace světelná. Rozvod vody ano, pouze studené. Zdroj teplé vody není. Rozvod propan - butanu není. Kanalizace ano. Záchod ano, standardní se splachovačem. Okenice ano. Ostatní vybavení není.

Technický stav, Opotřebení:

Z informací poskytnutých správcem a dokladové části vč. kolaudačního rozhodnutí bylo zjištěno, že oceňovaná nemovitost byla provedena v r.1992. Stáří ke dni ocenění činí 19 let. Údržba byla průměrná, posledních více nežli 5 let však není žádná. Technický stav všech prvků je odpovídající svému stáří při snížené základní životnosti.
Technické opotřebení je zjištěno lineární metodou při snížené základní životnosti 40 let.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	H1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Montovaná na bázi dřevní hmoty

2.3.3 Obestavěný prostor

Podezdívka	(5,60*6,10)*0,35	=	11.96 m^3
Vrchní stavba	(5,60*6,10)*2,40	=	81.98 m^3
Zastřešení	(5,60*6,10)*1,40/2	=	23.91 m^3
		celkem =	117.85 m^3

2.3.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	2	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.05
Negativní *)		
Celkem		-0.10

It = 1 + SUMA(Ti) = 1 + -0.10 = 0.900

2.3.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti	3	0.00
Vhodná k rekreaci		
2. Přírodní lokalita	4	0.05
Les i vodní plocha v místě		
3. Poloha v zástavbě	3	0.02
Výhodná poloha		
4. Dopravní dostupnost	3	0.00
Bezproblémový příjezd k hranici pozemku		
5. Hromadná doprava	2	0.00
Dobrá dostupnost		
6. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré		
7. Obchod a služby v okolí	2	0.00
Obchod nebo služby		
8. Sportoviště	2	0.01
V místě - přístupné veřejnosti *)		
9. Obyvatelstvo v okolí	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	5	0.11
Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru *)		

11. Vlivy neuvedené Vlivy snižující cenu *)	1	-0.10
Celkem		0.09

Ip = 1 + SUMA(Pi) = 1 + 0.09 = 1.090

2.3.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	H
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - Bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	3	0.00
Montované na bázi dřevní hmoty		
3. Střešní konstrukce	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		
4. Napojení stavby na sítě	2	0.00
Elektr. proud, voda , žumpa (septik)		
5. Vybavení	3	0.00
WC ve stavbě		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m^2)	3	0.00
Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	1	-0.05
Pouze zastavěný stavbou		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
10. Stavebně- technický stav	5	0.4200
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=1.0+0.05 pro stáří 19 let)		
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		-0.11

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V10 = (1 + -0.11) x 0.4200 = 0.374

2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**4.477,-**
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání I = It x Ip x Iv = 0.900 x 1.090 x 0.374		x 0.3670
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**1.643,06**
Cena za celý obestavěný prostor 117.85 m^3	= **Kč**	**193.634,50**
Rekr. chata č.e.218	**Cena celkem Kč**	**193.635,-**

2.4 Rekr. chata č.e.219

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Dřevěná, montovaná, typová rekreační chata HANIKA II Z vyrobená ZDZ (Západočeskými dřevařskými závody, Mariánské Lázně). RCH má e.č.217 a je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 307, k.ú. Radvanec.

Dispozice:

1.NP Přístup po venkovních betonových schodech z terasy (zápraží) do obytné místnosti s kuchyňským koutem, ložnice, zádveří, chodba, koupelna a záchod

Vybavení stavby:

Základy vč. zemních prací z betonových pasů s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Podezdívka betonová. Svislé konstrukce z panelů na bázi dřevní hmoty, z vnější strany obložené dř. palubkami. Strop rovný. Zastřešení sedlovou střechou neumožňující využití podkroví. Krytina střech z osinkocementových šablon na plné bednění, typ eternit. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů nátěry. Schodiště není. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená, typová - otvíravá. Podlahy dřevěné prkenné. Vytápění není. Elektroinstalace světelná. Rozvod vody ano, pouze studené. Zdroj teplé vody není. Rozvod propan - butanu není. Kanalizace ano. Záchod ano, standardní se splachovačem. Okenice ano. Ostatní vybavení není.

Technický stav, Opotřebení:

Z informací poskytnutých správcem a dokladové části vč. kolaudačního rozhodnutí bylo zjištěno, že oceňovaná nemovitost byla provedena v r.1992. Stáří ke dni ocenění činí 19 let. Údržba byla průměrná, posledních více nežli 5 let však není žádná. Technický stav všech prvků je odpovídající svému stáří při snížené základní životnosti.
Technické opotřebení je zjištěno lineární metodou při snížené základní životnosti 40 let.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	H1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Montovaná na bázi dřevní hmoty

2.4.3 Obestavěný prostor

Podezdívka	(5,60*6,10)*0,35	=	11.96 m^3
Vrchní stavba	(5,60*6,10)*2,40	=	81.98 m^3
Zastřešení	(5,60*6,10)*1,40/2	=	23.91 m^3
		celkem =	117.85 m^3

2.4.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka nižší než nabídka	2	-0.05
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní *)	1	-0.05

Celkem	-0.10

It = 1 + SUMA(Ti) = 1 + -0.10 = 0.900

2.4.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti	3	0.00
Vhodná k rekreaci		
2. Přírodní lokalita	4	0.05
Les i vodní plocha v místě		
3. Poloha v zástavbě	3	0.02
Výhodná poloha		
4. Dopravní dostupnost	3	0.00
Bezproblémový příjezd k hranici pozemku		
5. Hromadná doprava	2	0.00
Dobrá dostupnost		
6. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré		
7. Obchod a služby v okolí	2	0.00
Obchod nebo služby		
8. Sportoviště	2	0.01
V místě - přístupné veřejnosti *)		
9. Obyvatelstvo v okolí	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	5	0.11
Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru *)		
11. Vlivy neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu *)		
Celkem		0.09

Ip = 1 + SUMA(Pi) = 1 + 0.09 = 1.090

2.4.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	H
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - Bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	3	0.00
Montované na bázi dřevní hmoty		
3. Střešní konstrukce	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		
4. Napojení stavby na sítě	2	0.00
Elektr. proud, voda , žumpa (septik)		
5. Vybavení	3	0.00
WC ve stavbě		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m^2)	3	0.00
Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty		

8. Výměra pozemků užívané se stavbou	1	-0.05
Pouze zastavěný stavbou		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
10. Stavebně- technický stav	5	0.4200
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)		
(hodnota 0.40 vynásobena koef. s=1.0+0.05 pro stáří 19 let)		
Celkem		-0.11
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V10 = (1 + -0.11) x 0.4200 = 0.374

2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**4.477,-**
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.3670
I = It x Ip x Iv = 0.900 x 1.090 x 0.374		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**1.643,06**
Cena za celý obestavěný prostor 117.85 m^3	= **Kč**	**193.634,50**
Rekr. chata č.e.219	**Cena celkem Kč**	**193.635,-**

2.5 Pozemek St.147

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Jedná se o parcelu č. St.147 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 245,0m^2.

2.5.2 Úprava ceny pozemku

Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	50%
Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v turisticky významné obci (až +400%)	200%

2.5.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 250.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**122,50**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**122,50**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3353
(Kp z přílohy č.39 = 0.4790, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**85,43**
Cena za celou výměru 245.00 m^2	= **Kč**	**20.931,44**
Pozemek St.147	**Cena celkem Kč**	**20.931,-**

2.6 Pozemky č.828 a 829

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Pozemky p.č.828 a 829, k.ú. Radvanec, tvořící funkční celek se stavebním č. St.147, užívané jako ostatní plochy a zahrada.

2.6.2 Výměra stavebního pozemku

p.č.828	112,0	=	112.00 m^2
p.č.829"	5329,0	=	5329.00 m^2
		celkem =	5441.00 m^2

2.6.3 Úprava ceny pozemku

Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	50%
Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v okolí města dle odst. 1 písm. a), c) (až +300%)	200%

2.6.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 250.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**122,50**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**122,50**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3353
(Kp z přílohy č.39 = 0.4790, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**85,43**
Po vynásobení koeficientem 0.40	= **Kč**	**34,17**
Cena za celou výměru 5441.00 m^2	= **Kč**	**185.939,52**
Pozemky č.828 a 829	**Cena celkem Kč**	**185.940,-**

2.7 Pozemek č.1109

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.7.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č.1109 výměry 183,0 m^2. Pozemek zařazuji a oceňuji jako ostatní plochy - neveřejné pozemní komunikace.

2.7.2 Úprava ceny pozemku

Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v turisticky významné obci (až +400%)	200%

2.7.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		

Po započtení 200.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**105,-**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**105,-**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3353
(Kp z přílohy č.39 = 0.4790, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**73,23**
Cena za celou výměru 183.00 m^2	= **Kč**	**13.401,-**
Pozemek č.1109	**Cena celkem Kč**	**13.401,-**

2.8 Pozemek St.305

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.8.1 Popis

Jedná se o parcelu č. St.305 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 40,0 m^2.

2.8.2 Úprava ceny pozemku

Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v turisticky významné obci (až +400%)	200%

2.8.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 200.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**105,-**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**105,-**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1690
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0283
(Kp z přílohy č.39 = 1.4690, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**234,19**
Cena za celou výměru 40.00 m^2	= **Kč**	**9.367,61**
Pozemek St.305	**Cena celkem Kč**	**9.368,-**

2.9 Pozemek St.306

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.9.1 Popis

Jedná se o parcelu č. St.306 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 40,0 m^2.

2.9.2 Úprava ceny pozemku

Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v turisticky významné obci (až +400%)	200%

2.9.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 200.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**105,-**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**105,-**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1690
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0283
(Kp z přílohy č.39 = 1.4690, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**234,19**
Cena za celou výměru 40.00 m^2	= **Kč**	**9.367,61**
Pozemek St.306	**Cena celkem Kč**	**9.368,-**

2.10 Pozemek St.307

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.10.1 Popis

Jedná se o parcelu č. St.307 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 40,0 m^2.

2.10.2 Úprava ceny pozemku

Sjednané ceny výrazně překročí cenu zjištěnou v turisticky významné obci (až +400%)	200%
Přístup po nezpevněné komunikaci (až -10%)	-7%

2.10.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**35,-**
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 200.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**105,-**
Po započtení 0.00% dalších přirážek a srážek	= **Kč**	**105,-**
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1690
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0283
(Kp z přílohy č.39 = 1.4690, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**234,19**
Cena za celou výměru 40.00 m^2	= **Kč**	**9.367,61**
Pozemek St.307	**Cena celkem Kč**	**9.368,-**

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

VÝSLEDNÉ CENY

1)	Budova č.p.7	**Kč**	**447.732,-**
2)	Rekr. chata č.e.217	**Kč**	**193.635,-**
3)	Rekr. chata č.e.218	**Kč**	**193.635,-**
4)	Rekr. chata č.e.219	**Kč**	**193.635,-**
5)	Pozemek St.147	**Kč**	**20.931,-**
6)	Pozemky č.828 a 829	**Kč**	**185.940,-**
7)	Pozemek č.1109	**Kč**	**13.401,-**
8)	Pozemek St.305	**Kč**	**9.368,-**
9)	Pozemek St.306	**Kč**	**9.368,-**
10)	Pozemek St.307	**Kč**	**9.368,-**
Zjištěná výsledná cena		**Kč**	**1.277.013,-**
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky		**Kč**	**1.277.010,-**

Slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátsedmtisícdeset Kč

V Děčíně, dne 27.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 5079 - 038/11.

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 přikládaná 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.7	**Kč**	**447.732,-**
2)	Rekr. chata č.e.217	**Kč**	**193.635,-**
3)	Rekr. chata č.e.218	**Kč**	**193.635,-**
4)	Rekr. chata č.e.219	**Kč**	**193.635,-**
5)	Pozemek St.147	**Kč**	**20.931,-**
6)	Pozemky č.828 a 829	**Kč**	**185.940,-**
7)	Pozemek č.1109	**Kč**	**13.401,-**
8)	Pozemek St.305	**Kč**	**9.368,-**
9)	Pozemek St.306	**Kč**	**9.368,-**
10)	Pozemek St.307	**Kč**	**9.368,-**
Zjištěná výsledná		**Kč**	**1.277.010,-**

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 snížené 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.7	1335315.00	
2.	Pozemek St.147	62426.00	
3.	Pozemky č.828 a 829	554547.00	
4.	Pozemek č.1109	39967.00	
5.	Rekr. chata č.e.217	193635.00	
6.	Pozemek St.305	9110.00	
7.	Rekr. chata č.e.218	193635.00	
8.	Pozemek St.306	9110.00	
9.	Rekr. chata č.e.219	193635.00	
10.	Pozemek St.307	9110.00	
Celkem zjištěná cena bez Kp		2600490.00	
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		**Cena celkem Kč**	**2.600.490,-**

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 nabídce v lokalitě použil nemovitosti v okolí do 10 km.
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.

3.4.1 Porovnání jako celku - SO č.1 / Sloup v Čechách

Popis

Prvním srovnávacím objektem je rekreační objekt v obci Sloup v Čechách. Na parcele o výměře 3.770 m^2 jsou 3 objekty: Rekreační chata zast.pl. 280m^2 , zahradní domek zast.pl. 51 m^2, a podúrovňová dvougaráž 45 m^2. V přízemí chaty je hlavní místnost 11x8 m, bar s kuchyní, 2x Sociální zázemí - zvlášť M + Ž, pískovcový sklep, prádelna a sklad. V 1 a 2.patře je 14 pokojů - 39 lůžek pro klienty. V 1/2 chaty je elektřina v mědi zbytek je původní, v přízemí domu je voda v plastu, v 1. a 2.p. je bez přívodu vody. Objekt je vytápěn akumulačními kamny. Podlahy v objektu: v přízemí je velmi zachovalá původní dlažba patra jsou v kombinaci dřeva a lina, velmi zachovalé dřevěné stropy. V chatě je Wifi, pevná linka a zabezpečovací systém se sirénami. K objektu je 100 m^2 terasa, na ploše 3.000 m^2 je ohniště, houpačky, dětské hřiště, stolní tenis a pískoviště, na pozemku je vlastní studna s pitnou vodou čerpadly do obou objektů.
2. Chata se sedlovou střechou (zahradní domek) - má terasu a balkon, v přízemí obývací pokoj s ložnicí, v patře 2 ložnice. Objekt má 3 přístupové cesty. Jde o zajímavou sezónní výnosnost.
V nabídce RK RE/MAX Alfa, Praha je od dubna 2010 s aktualizací v březnu 2011 za nabídkovou cenu 6.800.000,00 Kč.
Odkaz: http://reality.cz/cgi/detail?ord=AP7-CL0075

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.05
2.	K2 - velikost	1.50
3.	K3 - příslušenství	1.15
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.25
5.	K5 - jiné	1.50

6.	K6 - úvaha znalce	0.90	
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.05648	

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= **Kč**	**6.800.000,-**
Pramen zjištění ceny: Reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= **Kč**	**5.780.000,-**

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Radvanec - Maxov

Popis

Druhou srovnávací nemovitostí je krásný rodinný penzion v osadě Maxov, obec Radvanec u České Lípy. V domě je pohodlné bydlení pro majitele a čtyři zrekonstruované apartmány pro hosty. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu. Objekt je kompletně zařízen. Vhodné místo pro agroturistiku, cyklistiku a procházky po okolí. V blízkém okolí se nachází Radvanecký rybník - přírodní koupaliště.
Umístění v obci: centrum obce, Plocha pozemku: 1.820 m^2, Druh zařízení: Penzion, Zastavěná plocha: 180 m^2, Typ budovy: samostatně stojící, Druh budovy: kamenná a zděná, Voda: vlastní zdroj, Elektroinstalace: 220/380 V, Kanalizace: ano, Topení: lokální palivové, Sklep: ano, Garáž: ne, Telefon: ano, Zařízení nábytkem: zařízeno, Parkování: u domu - kryté stání, Stav objektu: po rekonstrukci.
V nabídce RK EH Reality s.r.o., Praha jde o novinku z března 2011 za nabídkovou cenu 3.937.000,00 Kč.
Odkaz: http://reality.cz/cgi/detail?ord=X67-000621

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.30
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.8525

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= **Kč**	**3.937.000,-**
Pramen zjištění ceny: Reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= **Kč**	**3.543.300,-**

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / Mařenice

Popis

Třetím objektem na srovnání byl zvolen penzion v Lužických horách v obci Mařenice, část Dolní Světlá. jde o dvě samostatné budovy s celkovou kapacitou 30+40 lůžek. Hl.budova: restaurace, vybavená kuchyň, společenská místnost, jídelna, 2 apartmány, 10 pokojů se sociálním zařízením na chodbách. V podkroví 2 místnosti se sociálním zařízením pro personál. Vedlejší budova - ubytování. Hřiště a posezení u ohně. Pěkné místo nedaleko golfového areálu Malevil.
Účel: Komerční, Umístění v obci: na okraji, Plocha pozemku: 1.529 m^2, Druh zařízení: Penzion o 2 budovách, Zastavěná plocha: 768 m^2, Užitná plocha: 520 m^2, Typ objektu: cihlová stavba, Počet NP: 2, Počet PP: 1, Počet pokojů: 24, Kapacita stravování: 75, Forma vlastnictví: osobní, Voda: ano, Plyn: ne, Elektroinstalace: ano, Kanalizace: ano odpadní jímka 2x, Topení: ÚT palivové a elektrické, Sklep: ano, Garáž: ano, Telefon: ano, Výtah: ne, Parkování: ano, Stav objektu: Dobrý.
V nabídce RK EVROPA realitní kancelář LIBEREC, je od března 2010 s aktualizací v březnu 2011 za nabídkovou cenu 3.690.000,00 Kč. Sousední budova je nabízena za 2.900.000,00 Kč.
Odkaz: http://reality.cz/cgi/detail?ord=CE9-R09103

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.90
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.05
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.30
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.65848

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= **Kč**	**3.690.000,-**
Pramen zjištění ceny: Reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= **Kč**	**3.321.000,-**

3.4.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

Popis

Popis viz. výše.

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	5780000	3.056	1891052
2	3543300	1.853	1912713
3	3321000	1.658	2002412
Celk.prům.			1935392
Minimum			1891052
Maximum			2002412

Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= **Kč**	**1.891.100,-**
Průměrná cena objektu	= **Kč**	**1.935.400,-**
Maximální cena objektu	= **Kč**	**2.002.400,-**
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= **Kč**	**1.935.400,-**
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	**Cena celkem Kč**	**1.935.400,-**

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej, resp. veřejnou dražbu byla nemovitost 5x a to bez úspěšného ukončení dražby - převodu vlastnického práva. Podrobněji 1.dražba s vyvolávací cenou 3,5 mil. Kč se uskutečnila 25.5.2007, 2.dražba rovněž s vyvolávací cenou 3,5 mil. Kč se uskutečnila 21.9.2007, 3.dražba dne 5.9.2008, 4.dražba dne 27.4.2010 a 5.dražba dne 17.6.2010, vždy s vyvolávací cenou 2,45 mil. Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= **Kč**	**1.277.013,-**
Věcná hodnota (časová cena)	= **Kč**	**2.600.490,-**
Výnosová hodnota	= **Kč**	**0,-**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= **Kč**	**1.935.400,-**

Vzhledem k zjištěné ceně porovnáním stanovuji cenu obvyklou hlavní stavby, č.p.7 s příslušnými pozemky ve výši 1.900.000,00 Kč.
Cenu jednotlivých dřevěných chat s příslušným pozemkem stanovuji odborným posouzení na 100.000,00 Kč.
Celkem zjištěná cena obvyklá činí:
Objekt č.p.7 1.900.000,00 Kč
RCH e.č.217 100.000,00 Kč
RCH e.č.218 100.000,00 Kč
RCH e.č.219 100.000,00 Kč
Celkem 2.200.000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= **Kč**	**2.200.000,-**
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	**Cena celkem Kč**	**2.200.000,-**

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	**Kč**	**1.277.010,-**
2) Věcná hodnota (časová cena)	**Kč**	**2.600.490,-**
3) Výnosová hodnota	**Kč**	**0,-**
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**Kč**	**2.200.000,-**
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	**Kč**	**2.200.000,-**

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: Dvamilionydvěstětisíc Kč

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

V Děčíně, dne 27.března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Fotodokumentace:

Kopie KM:

372
856/3
856/4
371
856/5
856/2
856/6
943/27
943/28
943/26
943/25
943/9
852/6
852/2
146/2
146/1
852/3
852/5
829
147
828
305
306
307
943/34
808/2
825/6
825/7
825/8
808/4
808/5
808/3
336
337
338
339
808/6
808/1
808/7
825/1
943/33
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m