

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5078 - 037/11

OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ
rekreačního střediska SÚS Litoměřice tvořeného rekreační budovou č.p.153 na
pozemku parcelní číslo St.118, venkovními úpravami a pozemky St.118 a 124,
ve Frýdlantu, části Albrechtice,
k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, okres Liberec, Liberecký kraj
(nemovitost je zapsaná na LV č.283, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu)

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: 28.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 28.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Blížeší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - rekreačního střediska ve Frýdlantu - Albrechticích u Frýdlantu užívaného SÚS - středisko Litoměřice, za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mých ZP č.4154-275/06 a 4528-099/08. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Frýdlant je město na severu Čech ležící v okrese Liberec v Libereckém kraji. Leží ve frýdlantském výběžku na okraji Jizerských hor. Bylo odedávna přirozeným centrem okolního kraje. Město samo vzniklo kolem stejnojmenného hradu a zámku a protéká jím řeka Smědá. Historické jádro města bylo prohlášeno městskou památkovou zónou. Části města: Albrechtice u Frýdlantu, Frýdlant a Větrov. Dle MLO má 7.637 obyvatel. Ve městě je úplná občanská vybavenost i infrastruktura.

V blízkosti oceňované nemovitosti se nachází převážně rekreační chaty, ale i RD s trvale žijícími obyvateli. Přístup je z místní komunikace. Jedná se o samostatně stojící rekreační objekt - budovu č.p.153 na pozemku parcelní číslo St.118 s příslušenstvím sestávajícím z venkovních úprav a pozemků St.118 a 124 ve Frýdlantu, části Albrechtice, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu. Dostupnost do této lokality je dobrá.

Hlavní budova je samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový, zděný dům se sklonitou polovalbovou střechou bez užívaného podkroví, obdélníkového půdorysu. Objekt je napojen na pouze na část základních inženýrských sítí, a to el. energii. Veřejný vodovod ani kanalizace nejsou. Pitná voda je získávána ze studny. Kanalizace svedena do betonového septiku. Rekreační objekt - Školící a vzdělávací středisko je přizpůsoben jak pro letní tak zimní rekreaci. Zaměstnanci býval velmi vyhledávaný a oblíbený i přes svou podstandardní vybavenost, zejména v oblasti sociálního vybavení.

Nemovitost nemá dle poskytnutého výpisu z KN omezeno vlastnické právo.

Ke dni ocenění na základě poskytnutých informací objednavatele nemovitost není dlouhodobě užívána, což se projevuje i na zhoršeném technickém stavu. Nemovitost rovněž není pronajímána.

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

Korekce Kp:

V souladu s cenovými předpisy vzhledem k umístění, typu, stavu vlastní nemovitosti a způsobu využití s přihlédnutím k problematickému dalšímu komerčnímu využití uvažují s korekcí koeficientu prodejnosti pro oceňovanou nemovitost snížením o 30%.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- ZP č.4154-275/06 a 4528-099/08 vyhotovené mou osobou
- Informace o parcelách a stavbě získaná z serveru ČÚZK
- Náhled na katastrální mapu
- 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, resp. informací o parcelách a stavbě, je jako vlastník oceňované nemovitosti - rekreačního střediska SÚS Litoměřice tvořeného budovou č.p.153 na pozemku parcelní číslo St.118 a pozemky St.118 a 124 v Albrechticích u Frýdlantu na listu vlastnictví č.283 pro k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, obec Frýdlant, část Albrechtice, 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

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta dne 5.března 2011.

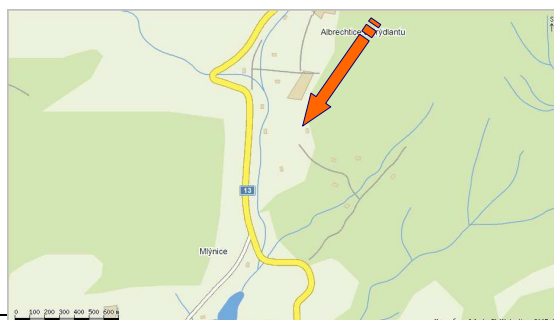
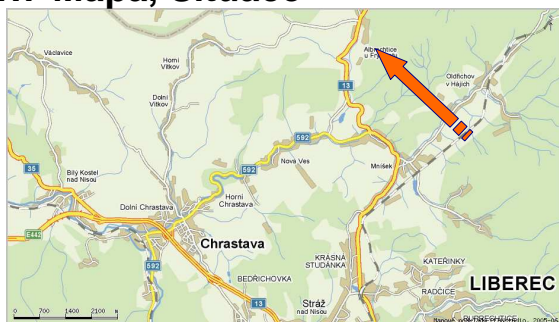
1.5 Přílohy posudku

- 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.153
 - 2.2) Studna
 - 2.3) Venkovní úpravy
 - 2.4) Pozemek p.č.118
 - 2.5) Pozemek p.č.124
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Budova č.p.153

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Zděný, samostatně stojící, netypový, třípodlažní (jedno PP a dvě NP) objekt se sklonitou, polovalbovou střechou, bez využitého podkroví s přiděleným číslem popisným 153, postavený na stavebním pozemku St.118, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu. Ubytovací kapacita budovy je 20 lidí.

Dispozice:

1.PP Schodiště, kotelna s el. čerpadlem pitné vody ze studny

1.NP Vstup, chodba, schodiště do 1.NP, kuchyně pro rekreanty se základním vnitřním vybavením (el. sporáky, chladničkami, spížími skříněmi a pracovní plochou), jídelna - společenská místnost s televizním koutem, herna, skladové prostory, spíž, komora, záchod, schodiště do PP

2.NP Schodiště z 1.NP a na půdu, chodba, osm dvou až tří lůžkových pokojů, sklad lůžkovin, WC M a Ž, sprcha M a Ž

Vybavení stavby:

Základy kamenné bez izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného, nadzemní část převážně z cihelného zdiva. Strop budovy v 1.PP a části 1.NP klenbový, ostatní rovné dřevěné, trémové. 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 a obklady ze štípaného kamene. Schodiště do PP kamenné, ostatní dřevěné. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená, typová - otvíravá. Podlahy dřevěné prkenné a z keramických dlaždic. Vytápění ústřední, žebrové radiátory, kotel v 1.PP, rozvody ocelové. Elektroinstalace světelná a motorová, standardní. Rozvod vody ano, teplé a studené. Zdroj teplé vody el. bojler. Rozvod zemního plynu ani propan - butanu není. Kanalizace ano, do septiku. Záchody standardní se splachovači. Vybavení koupelen standardní. Vzhledem ke způsobu užívání stavby není počet sociálního zařízení a vybavení odpovídající potřebám při plném obsazení budovy, v ocenění uvažují proto s podstandardem. Ostatní vybavení uvažují jako standardní.

Technický stav, Opatření:

Přesné stáří se nepodařilo zjistit. S ohledem na provedení, masivnost hlavních nosných konstrukcí a technické provedení jednotlivých podlaží, stropních konstrukcí a konečně i krovu lze pro výpočet opotřebení uvažovat se stářím přes 100 let, odhadem je dům z r.1880, stáří ke dni ocenění tedy činí 131 let.

V letech 1965 až 1968 byl objekt upraven pro potřeby rekreace zaměstnanců SÚS a v tomto stavu byl za pravidelné údržby užíván do r.2006. Od správce bylo zjištěno, že okna, dveře, podlahy a další vybavení je zhruba z r.1968; střešní krytina z r. 1970; klempířské konstrukce z r.1997 - měděné; kotelna vč. nových elektrorozvodů, potrubí i radiátorů z r.1989. Technický stav je vzhledem k tomu, že je posledních 5 let volný, neužívaný a zcela bez údržby, zhoršený i přes mohutnost HSV prvků. Vnitřní vybavení je převážně již dožitě.

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	(11,0*5,40)*3,40	=	201.96 m ³
Podezdívka	(12,65*9,70)*(0,80+0,70-0,25-0,20)/4	=	32.21 m ³
Vrchní stavba	(18,05*9,70)*(2,95+2,85)	=	1015.49 m ³
Zastřešení	(18,05*9,70)*5,0/2	=	437.71 m ³
celkem =			1687.38 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - sklep	(11,0*5,40) 59.40 m ²	3.10 m	3.40 m/*
1.NP - přízemí	(18,05*9,70) 175.09 m ²	2.65 m	2.95 m/*
2.NP - 1.patro	(18,05*9,70) 175.09 m ²	2.55 m	2.85 m/*
Celkem:	1 podzemní a 2 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 136.53 m ² průměrná výška podlaží je 2.97 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	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 nadstandard	0.00600	100%	0.006
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.07100	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
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	chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21. Ohřev vody	standard	0.02200	100%	
22. Vybavení kuchyní	standard	0.01800	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	podstandard	0.04300	100%	-0.043
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%	
				-0.1889

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.1889) = 0.8980$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 131 let a životnosti 175 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.8571%.

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 / 136.53 m ² PZP)		x 0.9683
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 2.97 m PV) + 0.30		x 1.0071
K4: podle vybavení stavby		x 0.8980
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)		x 0.5348
(Kp z přílohy č.39 = 0.7640, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.478,84

Cena za celý obestavěný prostor 1687.38 m ³	= Kč	4.182.745,04
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.182.745,04
Snížení ceny za opotřebení 74.8571%	- Kč	3.131.081,64
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.051.663,40
Budova č.p.153	Cena celkem Kč	1.051.663,-

2.2 Studna

Oceněno podle § 9, přílohy č.10 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Kopaná studna. Hl. cca 5 m. Stáří shodné s hlavní stavbou.

2.2.2 Opotřebení stavby

Při stáří 131 let a životnosti 150 let činí základní opotřebení stavby 87.3333%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.2.3 Výpočet ceny studny (§ 9 vyhlášky)

Cena studny při průměru 150.00 cm:		
od 0 do 5 m = 1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč	9.750,-
od 5 do 10 m = 3.810,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše = 5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
Cena za celou hloubku	5.00 m = Kč	9.750,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 9.480,-	= Kč	9.480,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	19.230,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.14)	x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.3220	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.5348	
(Kp z přílohy č.39 = 0.7640, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	23.879,92
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	23.879,92
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	20.297,93
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.581,99
Studna	Cena celkem Kč	3.582,-

2.3 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

2.3.1 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

2.3.1.1 Popis

Vzhledem k zjišťované ceně obvyklé použiji pro stanovení ceny věcné ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem. Jedná se především o inženýrské sítě, zpevněné plochy, opěrnou zídku, ...

2.3.1.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Budova č.p.153	1051663.00
Celkem zjištěná cena		1051663.00

2.3.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	1.051.663,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	36.808,21
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	36.808,-
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	36.808,-

2.4 Pozemek p.č.118

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č. St.118, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, výměra 509,0 m², pozemek se nachází v CHKO - II až IV.zóně

2.4.2 Úprava ceny pozemku

Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	100%
Není možnost napojení na veřejný vodovod (až -5%)	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Omezení užívání pozemku:	
chráněná krajinná oblast (až -3%)	-3%

2.4.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (7637 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	84,21
Po započtení 100.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	168,42
Po započtení -15.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	143,16
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0800	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.5348	
(Kp z přílohy č.39 = 0.7640, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	159,25
Cena za celou výměru 509.00 m ²	= Kč	81.055,99
Pozemek p.č.118	Cena celkem Kč	81.056,-

2.5 Pozemek p.č.124

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č.124, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, výměra 2.800,0 m², pozemek se nachází v CHKO - II až IV.zóně. Evidován a zapsán je jako trvalý travní porost. Ve skutečnosti je užíván jako zahrada a ostatní plocha tvořící funkční celek se stavebním pozemkem.

2.5.2 Úprava ceny pozemku

Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	100%
Není možnost napojení na veřejný vodovod (až -5%)	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Omezení užívání pozemku:	
chráněná krajinná oblast (až -3%)	-3%

2.5.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (7637 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	84,21
Po započtení 100.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	168,42
Po započtení -15.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	143,16
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0800
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5348
(Kp z přílohy č.39 = 0.7640, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	159,25
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	63,70
Cena za celou výměru 2800.00 m ²	= Kč	178.355,02
Pozemek p.č.124	Cena celkem Kč	178.355,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

VÝSLEDNÉ CENY

1) Budova č.p.153	Kč	1.051.663,-
2) Studna	Kč	3.582,-
3) Venkovní úpravy	Kč	36.808,-
4) Pozemek p.č.118	Kč	81.056,-
5) Pozemek p.č.124	Kč	178.355,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.351.464,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.351.460,-

Slovy: Jedenmiliontřistapadesátjedentisícčtyřistašedesát Kč

V Děčíně, dne 28.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 5078 - 037/11.

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.153	Kč	1.051.663,-
2) Studna	Kč	3.582,-
3) Venkovní úpravy	Kč	36.808,-
4) Pozemek p.č.118	Kč	81.056,-
5) Pozemek p.č.124	Kč	178.355,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.351.460,-

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 č.p.153	1966462.00
2.	Pozemek p.č.118	151563.00
3.	Pozemek p.č.124	333499.00
4.	Venkovní úpravy	68826.00
5.	Studna	6698.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		2527048.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 2.527.050,-

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.

Výnosový způsob ocenění není proveden.

Nemovitost není pronajímána. V okolí se obdobná nemovitost rovněž nenachází.

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 omezené nabídce obdobných nemovitostí - pozemků v lokalitě použil nemovitosti v okolí do 10 km.

3.4.1 Porovnání jako celku - SO č.1 / Dětrichov

Popis

Srovnávacím objektem č.1 je vybrán nájemní dům v Dětrichově, okres Liberec. Součástí prodeje jsou i zahrady o celkové výměře 1.125 m². Nemovitost je podsklepená a její zastavěná plocha i s nádvořím činí 419 m². Dispozice tohoto domu je 6 bytů umístěných ve dvou patrech a podkroví. Čtyři byty jsou dispozičně 3+1, jeden 3+1 se nachází v podkroví, zde je také jedna garsoniéra. V domě je centrální vytápění pomocí ekologického kotle na tuhá paliva. V patře je také byt 1+1 s lokálním topením. Střecha je pěkná, hliníková. V domě jsou betonové podlahy, linolea, dlažby i plovoucí podlahy. U nemovitosti je dostatek parkovacích míst. V obci je základní občanská vybavenost. Velice dobré autobusové spojení na Frýdlant a Liberec. V současné době jsou všechny bytové jednotky obsazeny nájemníky, kteří mají smlouvy na doby určité. Podmínkou je po prodeji nechat bydlet v nájmu dvě rodiny majitele. V nabídce RK AVAREAL, Třebívlice jde o novinku z března 2011 za nabídkovou cenu 3.725.000,00 Kč.



Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=BTY-110655>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.05
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.10
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.20
5.	K5 - jiné	1.30
6.	K6 - úvaha znalce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.8018

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	3.725.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	3.538.750,-

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Ferdinandov-Hejnice

Popis

Druhým srovnávacím objektem je rodinný hotel ve Ferdinandově - Hejnice. V přízemí objektu zavedená restaurace - 50 míst, kuchyň, velký sál pro 100 osob . V patře se nachází 11 pokojů a apartmán - 30 lůžek, ve 2. NP velké půdní prostory. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem - ústřední topení + krbová kamna. Objekt se nachází v krásném prostředí Jizerských hor. Jedná se o investici s vysokou výnosovou hodnotou.



Umístění v obci: klidná část obce, Plocha pozemku: 842 m², Zastavěná plocha: 753 m², Zahrada: 500 m², Užitná plocha: 200 m², Obchodní plocha: 400 m², Výroba a sklad: 200 m², Kanceláře: 100 m², Ostatní plocha: 200 m², Typ budovy: samostatně stojící, Velikost domu: větší než 9+2, Druh budovy: cihlová, Počet NP: 2, Voda: vodovod, Plyn: ano, Elektroinstalace: 220/380 V, Kanalizace: ano, Topení: ÚT plynové, Sklep: ano, Garáž: ne, Telefon: ano, Zařízení nábytkem: zařízeno, Výtah: ne, Parkování: 3 místa, Stav objektu: velmi dobrý - Částečná rekonstrukce v r.2010
V nabídce RK EVROPA realitní kancelář LIBEREC, Liberec III je od února 2011 za nabídkovou cenu 4.100.000,00 Kč.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=CE9-LC0050>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.05
2.	K2 - velikost	2.00
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.20
5.	K5 - jiné	1.10
6.	K6 - úvaha znalce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.99376

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	4.100.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	3.485.000,-

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / RS Libverda

Popis

Dalším srovnávacím objektem je bývalé rekreační středisko Jizerka. Objekt se nachází na okraji vyhlášené lázeňské obce Libverda na severu Čech. V areálu jsou dvě budovy. Hlavní budova byla používána pro rekreaci a ve vedlejší budově byla sauna a herna. Na pozemku se dále nachází venkovní bazén.

Umístění v obci: klidná část obce, Plocha pozemku: 4.580 m², Zastavěná plocha: 606 m², Užitná plocha: 1.272 m², Ostatní plocha: 3.974 m², Druh budovy: kamenná, Počet NP: 3, Počet PP: 1, Voda: vodovod, Elektroinstalace: 220/380 V, Sklep: ano, Parkování: ano, Stav objektu: dobrý.

V nabídce RK ČESKOSLOVENSKÁ realitní s.r.o., Praha je od listopadu 2010 za nabídkovou cenu 6.000.000,00 Kč.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=BV2-LIBV01>



Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.20
2.	K2 - velikost	2.50
3.	K3 - příslušenství	1.15
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	0.80
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.76

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	6.000.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	5.100.000,-

3.4.4 Porovnání jako celku - SO č.4 / Libverda

Popis

Čtvrtou nemovitostí pro porovnání jsem zvolil objekt penzionu Montana v lázeňském městě Libverda. Penzion je trvale v provozu, leží v klidové zóně, chráněné území, na úpatí Jizerských hor. 15 pokojů jedno až třílůžkových, soc. zařízení, sprchy + 2 vany, terasa, garáž, topení plynové kotle, septik napojený na čističku, byt 1 + 1 pro správce. Po dohodě je možno penzion koupit i včetně vybavení a ihned provozovat. Pension je po celkové rekonstrukci.



V nabídce RK Realmart, Liberec byla od ledna 2005 v nabídce RK Agentura PROST, Liberec je za nabídkovou cenu 7.790.000,00 Kč.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=W19-000505>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.20
2.	K2 - velikost	1.50
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.50
5.	K5 - jiné	1.25
6.	K6 - úvaha znalce	0.85
Index odlišnosti (součin hodnot)		3.4425

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	7.790.000,-
Pramen zjištění ceny: Reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	6.232.000,-

3.4.5 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	3538750	1.802	1964008
2	3485000	2.994	1164072
3	5100000	2.760	1847826
4	6232000	3.443	1810312
Celk.přům.			1696554
Minimum			1164072
Maximum			1964008

4.7.3 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	1.164.100,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.696.600,-
Maximální cena objektu	= Kč	1.964.000,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	1.696.600,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	1.696.600,-

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej, resp. veřejnou dražbu byla nemovitost 4x a to bez úspěšného ukončení dražby - převodu vlastnického práva. Podrobněji 1.dražba s vyvolávací cenou 3 mil. Kč se uskutečnila 25.5.2007, 2.dražba rovněž s vyvolávací cenou 3 mil. Kč se uskutečnila 21.9.2007, 3.dražba dne 5.9.2008 a 4.dražba dne 17.6.2010, vždy s vyvolávací cenou 2,1 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	1.351.464,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	2.527.048,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.696.600,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.700.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	1.700.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	1.351.460,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	2.527.050,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.696.600,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	1.700.000,-

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: Jedenmilionsedmsttisíc Kč

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

V Děčíně, dne 28.března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Fotodokumentace:



Kopie KM:

