

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5084 - 043/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti - pozemků p.č.30, 31/1 a 32/3 tvořících příslušenství k bývalému výrobnímu
areálu pro textilní výrobu, bývalého učiliště VELVETY a odborného učiliště n.p. Státní
silnice Teplice v Krásné Lípě - Zahradách, k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres
Děčín, Ústecký kraj**

(nemovitosti jsou zapsané na LV 75, k.ú. Zahrady)

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:

29.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 11 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 29.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - třech pozemků s parkovou úpravou vč. trvalých porostů, tvořící v minulosti součást a příslušenství k bývalému výrobnímu areálu pro textilní výrobu, bývalého učiliště VELVETY a odborného učiliště n.p. Státní silnice Teplice v Krásné Lípě - Zahradách, k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj. Posudek je zpracován za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mého ZP č.4397-228/07. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Z celého areálu jsou v současnosti užívány pouze objekty na pozemkových parcelách St.1/3 a St.1/5. Soubor objektů na pozemku St.1/2 je od r.1997 opuštěn, neužíván a bez jakékoliv údržby. Bez údržby jsou rovněž oceňované parcely.

Oceňovaný soubor staveb je tvořen parcelou č.30 - vodní plocha / vodní umělá nádrž, výměry 417,0 m²; parcelou č.31/1 - ostatní plocha / sportoviště a rekreační plocha výměry 4.754,0 m²; parcelou č.32/3 - ostatní plocha / sportoviště a rekreační plocha výměry 1.654,0 m² a trvalými porosty. Součástí je rovněž zemní užitkový vodovod nacházející se na oceňovaných pozemcích mezi stavbami na pozemcích St.1/5 a St.227 (Způsob využití, technický stav, apod. není znám. Dle vyjádření vlastníka se nejedná o standardní přípojku pitné vody. Hodnota vodovodu neovlivňuje cenu obvyklou oceňované nemovitosti.).

Pozemky se nacházejí v okrajové části obce ve vzdálenosti cca 3,5 km od Krásné Lípy a cca 45 km od statutárního města Děčín.

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

Koeficient Kp:

V souladu s cenovými předpisy, vzhledem k umístění nemovitostí a zejména horšímu technickému stavu hlavních staveb, které nejsou součástí ocenění, ale tvořící k těmto příslušenství, snižují koeficient prodejnosti o možných 30%.

Omezení vlastnického práva:

Na výpisu z KN má oceňovaný pozemek č.31/1 omezení vlastnického práva věcným břemenem chůze a jízdy pro vlastníka nemovitosti budovy č.p.97 a ostatní stavební objekty č.p.97 a parcelu č. St.1/3, dle Smlouvy o věcném břemeni V3 380/1999 s PÚ vkladu k 22.2.1999. Na výpisu z KN má oceňovaný pozemek č.32/3 omezení vlastnického práva věcným břemenem chůze a jízdy pro vlastníka nemovitosti parcely č. St.1/3 a ostatní stavební objekty č.p.97, dle Smlouvy o věcném břemeni V3 380/1999 s PÚ vkladu k 22.2.1999. Věcná břemena k oceňovaným pozemkům nemají výrazný vliv na cenu obvyklou.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č.75, k.ú. Zahrady ze dne 17.5.2007 vyhotovený dálkovým přístupem a Informace o parcelách z serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy
- 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 potvrzených na serveru ČÚZK je jako vlastník oceňovaných nemovitostí - pozemků parcelní čísla 30, 31/1 a 32/3 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.75 pro k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, zapsán:

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

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Krajská majetková, příspěvková organizace / IČ 00829048
Na schodech 1535/4
400 01 Ústí nad Labem - centrum

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta dne 19.března 2011.

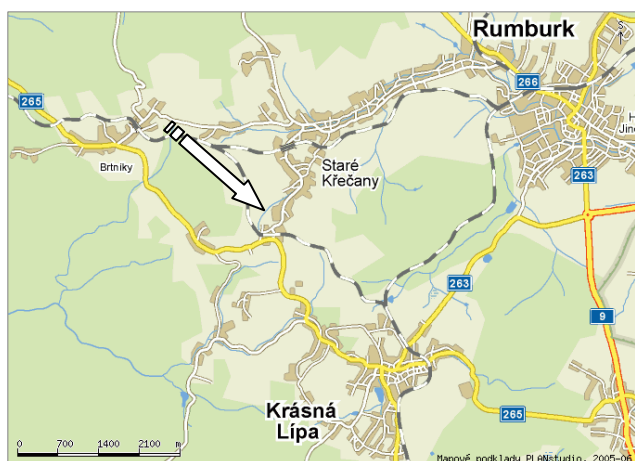
1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Pozemek rybníka
 - 2.2) Malá vodní nádrž
 - 2.3) Zahrada
 - 2.4) Trvalé porosty
 - 2.5) Věcné břemeno
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Pozemek rybníka

Oceněno podle § 31 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.30, k.ú. Zahrady.

2.1.2 Výpočet ceny pozemku vodní nádrže (§ 31 vyhlášky)

Základní jednotková cena stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po vynásobení koeficientem 0.06 (min.10 Kč)	= Kč	10,-
Cena pozemku vodní nádrže 417.00 m ²	+ Kč	4.170,-
Pozemek rybníka	Cena celkem Kč	4.170,-

2.2 Malá vodní nádrž

Oceněno podle § 14 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o umělou vodní nádrž - parkový rybníček s klidnou hladinou bez možnosti chovu ryb. Pozemek má parcelní číslo 30, k.ú. Zahrady.

2.2.2 Výpočet ceny rybníka (§ 14 vyhlášky)

Cena hráze rybníka	= Kč	284.211,20
Cena rybníčního objektu - kbel	+ Kč	0,-
Cena rybníčního objektu - bezpečnostní přeliv	+ Kč	0,-
Cena rybníčních stok	+ Kč	0,-
Cena stavby rybníka (CS)	= Kč	284.211,20
Koeficienty:		
KR1: koeficient amortizace		x 0.2800
KR2: koeficient vodohospodářského významu		x 0.5000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.9580
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Cena stavby upravená uvedenými koeficienty	= Kč	77.907,97
Malá vodní nádrž	Cena celkem Kč	77.908,-

2.3 Zahrada

Oceněno podle § 32, 28 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o pozemky parcelní čísla 31/1 a 32/3, k.ú. Zahrady. Způsob využití - zahrada, tvořící funkční celek se stavebním pozemkem.

2.3.2 Výměra stavebního pozemku

31/1	4754,0	=	4754.00 m ²
32/3	1654,0	=	1654.00 m ²
celkem =			6408.00 m ²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Přístup po nezpevněné komunikaci (až -10%)	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%

2.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 32, 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	55,38
Po započtení -12.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	48,73
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1330
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	46,21
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	18,48
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 6408.00 m ²	= Kč	128.160,-
Zahrada	Cena celkem Kč	128.160,-

2.4 Trvalé porosty

Oceněno podle § 41 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se o soubor okrasných (listnatých a jehličnatých) stromů vysazených v parkové podobě při vzniku okolních objektů (textilní továrny s vilou majitele v blízkosti). Porosty jsou dlouhodobě neudržované.

2.4.2 Okrasné rostliny (příloha č.37)

Název	Počet MJ	Věk	Cena MJ	Úprava	Kz	K5	Upr.cena	Celková cena
List.stromy I - kmenné tvary běžných druhů								
17.00 ks	100	51420	-50%	1.00	1.00	25710.00	= Kč	437.070,-
Jehl.stromy I - běžné základní druhy								
5.00 ks	60	25760	-80%	1.00	1.00	5152.00	= Kč	25.760,-
Jehl.stromy II - vzácnější a cennější zákl.druhy								
7.00 ks	40	18610	-80%	1.00	1.00	3722.00	= Kč	26.054,-
Celkem = Kč								488.884,-

2.4.3 Výpočet ceny porostů (§ 41 vyhlášky)

Základní cena porostů	= Kč	488.884,-
Koeficienty:		
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	488.884,-
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	488.884,-

2.5 Věcné břemeno

2.5.1 Popis

Ke zjištění ročního užítku pro účely ocenění věcného břemena se použije obvyklá hodnota ročního nájmu zemědělského pozemku která činí 2% z ceny pozemku, na dobu neurčitou. Jednotková cena dotčených pozemků č.31/1 a 32/3, k.ú. Zahrady činí 20,00 Kč, z toho 2% činí 0,40 Kč.

2.5.2 Výpočet ceny věcného břemene (§ 18 zákona č.151/1997 Sb.)

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	0,40
Roční užitek za celou výměru 6408.00 m ²	= Kč	2.563,20
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	1.708,80
Uvažovaná výše ročního užítku pro výpočet	= Kč	2.563,20
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	10 roků
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	12.816,-
Věcné břemeno	Cena celkem Kč	12.816,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno	Kč	12.816,-
<hr/>		
Zjištěná cena celkem	Kč	12.816,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	12.820,-
<hr/>		

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek rybníka	Kč	4.170,-
2) Malá vodní nádrž	Kč	77.908,-
3) Zahrada	Kč	128.160,-
4) Trvalé porosty	Kč	488.884,-
5) Věcné břemeno	Kč	-12.816,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	686.306,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	686.310,-
<hr/>		

Slovy: Šestsetosmdesátšesttisíctřistadeset Kč

V Děčíně, dne 29.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 5084 - 043/11.

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) Pozemek rybníka	Kč	4.170,-
2) Malá vodní nádrž	Kč	77.908,-
3) Zahrada	Kč	128.160,-
4) Trvalé porosty	Kč	488.884,-
5) Věcné břemeno	Kč	-12.816,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	686.310,-

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.	Pozemek rybníka	4170.00
2.	Malá vodní nádrž	77908.00
3.	Zahrada	266446.00
4.	Trvalé porosty	566605.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		915129.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 915.130,-

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.

Nemovitost tohoto typu není vzhledem k své velikosti, umístění a v neposlední řadě technickému stavu takto pronajímatelná. Obvyklé nájemné v daném místě a čase nelze zjistit, neboť není žádná kupní síla, která by tuto cenu určila.

Ocenění výnosovým způsobem není provedeno.

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.

Vzhledem k tomu, že pozemky podobného či stejného účelu využití nejsou v dané lokalitě ani okolí do 50 km obchodované, stanovují jednotkovou cenu pro porovnání shodnou s cenou zjištěnou cenovými předpisy.

Zjištěná cena pozemků	210.240,00 Kč
Zjištěná cena porostů	488.880,00 Kč
Celkem cena obvyklá oceňovaného pozemku porovnáním činí	250.000,00 Kč

Porovnání nemovitosti jako celku / dle Metodiky	Cena celkem Kč	250.000,-
--	-----------------------	------------------

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 se uskutečnila 15.1.2009 a 2.dražba se uskutečnila 27.4.2010. V obou případech byla vyvolávací cena stanovena na 500.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	686.306,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	915.129,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	250.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	250.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	250.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	686.310,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	915.130,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	250.000,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	250.000,-

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

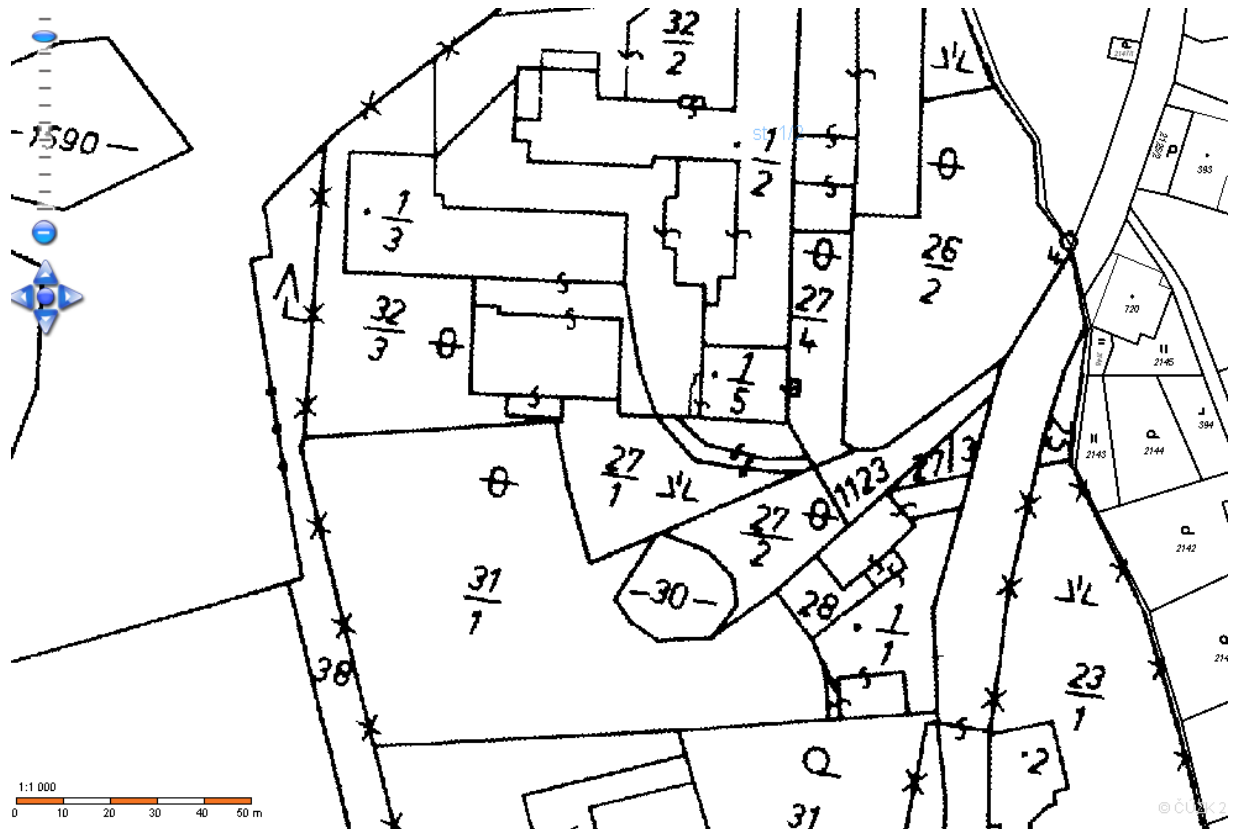
Slovy: Dvěstěpadesát tisíc Kč

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

V Děčíně, dne 29.března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

Kopie KM:



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5084 - 043/11

**OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti - pozemků p.č.30, 31/1 a 32/3 tvořících příslušenství k bývalému výrobnímu
areálu pro textilní výrobu, bývalého učiliště VELVETY a odborného učiliště n.p. Státní
silnice Teplice v Krásné Lípě - Zahradách, k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres
Děčín, Ústecký kraj**

(nemovitosti jsou zapsané na LV 75, k.ú. Zahrady)

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:

29.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 11 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 29.března 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Znalecký posudek je vypracován pro objektivní stanovení ceny nemovitosti - třech pozemků s parkovou úpravou vč. trvalých porostů, tvořící v minulosti součást a příslušenství k bývalému výrobnímu areálu pro textilní výrobu, bývalého učiliště VELVETY a odborného učiliště n.p. Státní silnice Teplice v Krásné Lípě - Zahradách, k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, Ústecký kraj. Posudek je zpracován za účelem stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu ke dni zaměření nemovitosti. Jedná se o aktualizaci mého ZP č.4397-228/07. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Z celého areálu jsou v současnosti užívány pouze objekty na pozemkových parcelách St.1/3 a St.1/5. Soubor objektů na pozemku St.1/2 je od r.1997 opuštěn, neužíván a bez jakékoliv údržby. Bez údržby jsou rovněž oceňované parcely.

Oceňovaný soubor staveb je tvořen parcelou č.30 - vodní plocha / vodní umělá nádrž, výměry 417,0 m²; parcelou č.31/1 - ostatní plocha / sportoviště a rekreační plocha výměry 4.754,0 m²; parcelou č.32/3 - ostatní plocha / sportoviště a rekreační plocha výměry 1.654,0 m² a trvalými porosty. Součástí je rovněž zemní užitkový vodovod nacházející se na oceňovaných pozemcích mezi stavbami na pozemcích St.1/5 a St.227 (Způsob využití, technický stav, apod. není znám. Dle vyjádření vlastníka se nejedná o standardní přípojku pitné vody. Hodnota vodovodu neovlivňuje cenu obvyklou oceňované nemovitosti.).

Pozemky se nacházejí v okrajové části obce ve vzdálenosti cca 3,5 km od Krásné Lípy a cca 45 km od statutárního města Děčín.

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

Koeficient Kp:

V souladu s cenovými předpisy, vzhledem k umístění nemovitostí a zejména horšímu technickému stavu hlavních staveb, které nejsou součástí ocenění, ale tvořící k těmto příslušenství, snižují koeficient prodejnosti o možných 30%.

Omezení vlastnického práva:

Na výpisu z KN má oceňovaný pozemek č.31/1 omezení vlastnického práva věcným břemenem chůze a jízdy pro vlastníka nemovitosti budovy č.p.97 a ostatní stavební objekty č.p.97 a parcelu č. St.1/3, dle Smlouvy o věcném břemeni V3 380/1999 s PÚ vkladu k 22.2.1999. Na výpisu z KN má oceňovaný pozemek č.32/3 omezení vlastnického práva věcným břemenem chůze a jízdy pro vlastníka nemovitosti parcely č. St.1/3 a ostatní stavební objekty č.p.97, dle Smlouvy o věcném břemeni V3 380/1999 s PÚ vkladu k 22.2.1999. Věcná břemena k oceňovaným pozemkům nemají výrazný vliv na cenu obvyklou.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č.75, k.ú. Zahrady ze dne 17.5.2007 vyhotovený dálkovým přístupem a Informace o parcelách z serveru ČÚZK
- Kopie katastrální mapy
- 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 potvrzených na serveru ČÚZK je jako vlastník oceňovaných nemovitostí - pozemků parcelní čísla 30, 31/1 a 32/3 v Krásné Lípě na listu vlastnictví č.75 pro k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa, okres Děčín, zapsán:

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

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Krajská majetková, příspěvková organizace / IČ 00829048
Na schodech 1535/4
400 01 Ústí nad Labem - centrum

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta dne 19.března 2011.

1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Pozemek rybníka
 - 2.2) Malá vodní nádrž
 - 2.3) Zahrada
 - 2.4) Trvalé porosty
 - 2.5) Věcné břemeno
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Pozemek rybníka

Oceněno podle § 31 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.30, k.ú. Zahrady.

2.1.2 Výpočet ceny pozemku vodní nádrže (§ 31 vyhlášky)

Základní jednotková cena stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po vynásobení koeficientem 0.06 (min.10 Kč)	= Kč	10,-
Cena pozemku vodní nádrže 417.00 m ²	+ Kč	4.170,-
Pozemek rybníka	Cena celkem Kč	4.170,-

2.2 Malá vodní nádrž

Oceněno podle § 14 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o umělou vodní nádrž - parkový rybníček s klidnou hladinou bez možnosti chovu ryb. Pozemek má parcelní číslo 30, k.ú. Zahrady.

2.2.2 Výpočet ceny rybníka (§ 14 vyhlášky)

Cena hráze rybníka	= Kč	284.211,20
Cena rybníčního objektu - kbel	+ Kč	0,-
Cena rybníčního objektu - bezpečnostní přeliv	+ Kč	0,-
Cena rybníčních stok	+ Kč	0,-
Cena stavby rybníka (CS)	= Kč	284.211,20
Koeficienty:		
KR1: koeficient amortizace		x 0.2800
KR2: koeficient vodohospodářského významu		x 0.5000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.9580
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Cena stavby upravená uvedenými koeficienty	= Kč	77.907,97
Malá vodní nádrž	Cena celkem Kč	77.908,-

2.3 Zahrada

Oceněno podle § 32, 28 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o pozemky parcelní čísla 31/1 a 32/3, k.ú. Zahrady. Způsob využití - zahrada, tvořící funkční celek se stavebním pozemkem.

2.3.2 Výměra stavebního pozemku

31/1	4754,0	=	4754.00 m ²
32/3	1654,0	=	1654.00 m ²
celkem =			6408.00 m ²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Přístup po nezpevněné komunikaci (až -10%)	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%

2.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 32, 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (3749 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	55,38
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	55,38
Po započtení -12.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	48,73
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1330
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	46,21
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	18,48
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 6408.00 m ²	= Kč	128.160,-
Zahrada	Cena celkem Kč	128.160,-

2.4 Trvalé porosty

Oceněno podle § 41 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se o soubor okrasných (listnatých a jehličnatých) stromů vysazených v parkové podobě při vzniku okolních objektů (textilní továrny s vilou majitele v blízkosti). Porosty jsou dlouhodobě neudržované.

2.4.2 Okrasné rostliny (příloha č.37)

Název	Počet MJ	Věk	Cena MJ	Úprava	Kz	K5	Upr.cena	Celková cena
List.stromy I - kmenné tvary běžných druhů								
17.00 ks	100	51420	-50%	1.00	1.00	25710.00	= Kč	437.070,-
Jehl.stromy I - běžné základní druhy								
5.00 ks	60	25760	-80%	1.00	1.00	5152.00	= Kč	25.760,-
Jehl.stromy II - vzácnější a cennější zákl.druhy								
7.00 ks	40	18610	-80%	1.00	1.00	3722.00	= Kč	26.054,-
Celkem = Kč								488.884,-

2.4.3 Výpočet ceny porostů (§ 41 vyhlášky)

Základní cena porostů	= Kč	488.884,-
Koeficienty:		
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	488.884,-
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	488.884,-

2.5 Věcné břemeno

2.5.1 Popis

Ke zjištění ročního užitku pro účely ocenění věcného břemena se použije obvyklá hodnota ročního nájmu zemědělského pozemku která činí 2% z ceny pozemku, na dobu neurčitou. Jednotková cena dotčených pozemků č.31/1 a 32/3, k.ú. Zahrady činí 20,00 Kč, z toho 2% činí 0,40 Kč.

2.5.2 Výpočet ceny věcného břemene (§ 18 zákona č.151/1997 Sb.)

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	0,40
Roční užitek za celou výměru 6408.00 m ²	= Kč	2.563,20
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	1.708,80
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet	= Kč	2.563,20
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	10 roků
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	12.816,-
Věcné břemeno	Cena celkem Kč	12.816,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno	Kč	12.816,-
Zjištěná cena celkem	Kč	12.816,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	12.820,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek rybníka	Kč	4.170,-
2) Malá vodní nádrž	Kč	77.908,-
3) Zahrada	Kč	128.160,-
4) Trvalé porosty	Kč	488.884,-
5) Věcné břemeno	Kč	-12.816,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	686.306,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	686.310,-

Slovy: Šestsetosmdesátšesttisíctřistadeset Kč

V Děčíně, dne 29.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 5084 - 043/11.

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) Pozemek rybníka	Kč	4.170,-
2) Malá vodní nádrž	Kč	77.908,-
3) Zahrada	Kč	128.160,-
4) Trvalé porosty	Kč	488.884,-
5) Věcné břemeno	Kč	-12.816,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	686.310,-

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.	Pozemek rybníka	4170.00
2.	Malá vodní nádrž	77908.00
3.	Zahrada	266446.00
4.	Trvalé porosty	566605.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		915129.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 915.130,-

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.

Nemovitost tohoto typu není vzhledem k své velikosti, umístění a v neposlední řadě technickému stavu takto pronajímatelná. Obvyklé nájemné v daném místě a čase nelze zjistit, neboť není žádná kupní síla, která by tuto cenu určila.

Ocenění výnosovým způsobem není provedeno.

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.

Vzhledem k tomu, že pozemky podobného či stejného účelu využití nejsou v dané lokalitě ani okolí do 50 km obchodované, stanovují jednotkovou cenu pro porovnání shodnou s cenou zjištěnou cenovými předpisy.

Zjištěná cena pozemků	210.240,00 Kč
Zjištěná cena porostů	488.880,00 Kč
Celkem cena obvyklá oceňovaného pozemku porovnáním činí	250.000,00 Kč

Porovnání nemovitosti jako celku / dle Metodiky	Cena celkem Kč	250.000,-
--	-----------------------	------------------

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 se uskutečnila 15.1.2009 a 2.dražba se uskutečnila 27.4.2010. V obou případech byla vyvolávací cena stanovena na 500.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	686.306,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	915.129,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	250.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	250.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	250.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	686.310,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	915.130,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	250.000,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	250.000,-

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: Dvěstěpadesát tisíc Kč

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

V Děčíně, dne 29. března 2011

.....
vypracoval
Mgr. Milan Špička

