

**Znalecký posudek
číslo 2011-73**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI**

NEMOVITOST:	Rekreační středisko při čp. 153 včetně příslušenství a pozemků Albrechtice u Frýdlantu
Adresa nemovitosti:	464 01 Frýdlant 153
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Liberec, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, kód k.ú. 625981, LV 283 Stavba s pozemkem, č.p. 153, p.č. 118, 124
VLASTNÍK:	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Krivka	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	29.9.2011	Datum zpracování:	30.9.2011
-------------------------	-----------	-------------------	-----------

Počet stran: 12 Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. 1880 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav: novostavba udržovaná neudržovaná

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podnikání částečně obsazen volný objekt

Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec
 Připojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd
 Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř sil. II/III. tř.
 Negat.vlivy okolí: dálnice/I.tř železniční tr. podnik/trafo letiště zápl. oblast jiné

Požadavky objednatele

Rizika nemovitosti:

V současném stavu hrozí dílčí rizika z technického hlediska, jedná se však o odstranitelné závady - nutno počítat s vysokými náklady na údržbu a pravděpodobně na celkovou modernizaci budovy.
Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav (kód záplavy 1 - nízké riziko).
Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství.
Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV.
Nájemní vztah - nezjištěn, dle informace není uzavřen žádný nájemní vztah k nemovitosti.
Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 603 950,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	2 640 960,- Kč		
Cena podle cenového předpisu			
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)	1 600 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	375 240,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout. Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. **Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Tato nelze vypočítat žádným exaktně stanoveným matematickým vzorcem.** Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. **Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech - vyhodnocením zjištěných hodnot a jejich porovnáním s tržními podmínkami se pak stanoví předpokládaná - odhadovaná - obvyklá cena.**

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. **V případech ocenění pozemků je situace obdobná, avšak určení jejich ceny je složitější v mnoha ohledech** - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, a zejména možnostech využití, tj. způsobu zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů, časových relací možné výstavby atd.

Věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb (viz výpočet), **u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnostech zastavění. V daném případě je tato hodnota pro celkovou orientaci uvedena a je podstatně vyšší než navržená obvyklá cena - při obchodování nemůže být její výše dosažena.**

Výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. **V daném případě není výnosová hodnota stanovena** - nemovitost není pronajata, v současném stavu není předpoklad trvalých výnosů generujících stálý příjem, výnosová hodnota bude nízká až nulová (nepravidelné nízké příjmy, resp. výnosy dosažitelné z ubytování výnosovou hodnotu prakticky nevytvorí - obhospodařovací náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti jsou vyšší než potencionálně dosažitelné výnosy).

Porovnávací hodnota (metoda komparativní)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodejkách a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní, resp. tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku. **Tato metoda byla při ocenění aplikována, její výsledky jsou v ocenění zahrnuty s tím, že mají částečně omezenou vypovídací schopnost - nebyly k dispozici údaje o skutečně realizovaných obchodech s obdobnými přímo porovnatelnými nemovitostmi.**

Předmětem ocenění je budova čp. 153 (rekreační středisko SÚS Litoměřice) včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v části Albrechtice u Frýdlantu. Jedná se o objekt typu ubytovny, bývalé rekreační středisko. Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti, a taktéž ke skutečnosti, že nemovitost je nabízena neúspěšně na trhu více než 3 roky (od r. 2007), během nichž proběhlo několik neúspěšných dobrovolných dražeb, poslední s vyvolávací cenou 2.1 mil. Kč.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrou polohu a dopravní dostupnost nemovitosti - přístup po zpevněné místní komunikaci
- dobrou rozlohu pozemku - rozvojové možnosti
- nemovitost je podmíněně schopná využití - lze modernizovat postupně

Negativní stránky:

- vysoká konkurence v daném segmentu trhu v oblasti
- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- zhoršený stavebně-technický stav - viz část nález
- předpokládané vyšší náklady na opravy a údržbu nemovitosti v budoucnu

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 a a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako prodejnou v časovém horizontu do 1 roku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Seznam příloh:

- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- poloha nemovitosti
- informace o porovnávacích nemovitostech - 3 listy

Celkem obsahují přílohy 5 listů.

V Lounech, dne 30.9.2011

znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Rekreační středisko SÚS Litoměřice tvořené budovou čp. 153 (bydlení) umístěnou na pozemku stpč. 118 a pozemku pč. 124 včetně příslušenství. Vše dle LV č. 283 pro k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, okres Liberec.
Přehled všech vlastníků	Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba: Ústecký kraj, se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48 IČ: 70892156 Hospodaření se svěřeným majetkem kraje: - SÚS Ústeckého kraje, příspěvková organizace, IČ: 00080837, Dubí u Teplic
Přehled podkladů	- výpis z KN, LV č. 283 pro k.ú. Albrechtice u Frýdlantu - kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem - stavebně technická dokumentace - nepředložena - údaje o kolaudaci – nedoloženy - znalecký posudek č. 5078 – 037/11 z 03/20011 zpracovaný Mgr. Milanem Špičkou - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 29.9.2011
Charakteristika obce	Město Frýdlant je menší město nacházející se severně od města Liberec, na okraji Jizerských hor. Město má cca 7.600 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura a běžná občanská vybavenost tvořená sítí úřadů a státních institucí (školy, peněžní ústavy, pojišťovny a další občanská vybavenost - kulturní a sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, obchody apod.). Město má části Frýdlant, Větrov, Albrechtice u Frýdlantu Dopravní spojení - město leží na dopravních trasách směrem k hranicím s Polskem - silnici I/13, při které se nachází i část Albrechtice. Ve městě je železniční zastávka ČD, (není v části Albrechtice), funguje pravidelné autobusové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost se nachází v části Albrechtice u Frýdlantu, na jihovýchodním okraji obce, mezi částmi Albrechtice u F. a Filipov - přístup k nemovitost je přímo z místní komunikace - viz příložená situace. Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící, v okolí se nacházejí převážně rekreační chaty i objekty k trvalému bydlení. Na objekt navazuje neoplocený pozemek, další příslušenství tvoří drobné venkovní úpravy. Přístup k nemovitosti je z veřejného prostranství - ze zpevněné místní komunikace s živičným povrchem - pč. 828/2 (ostatní plocha - ostatní komunikace - vlastníkem je Město Frýdlant).
Nemovitost pronajata	Nemovitost není k datu ocenění pronajata.
Rizika nemovitosti	Viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - „rizika nemovitosti“.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Oceňovaná nemovitost je tvořena hlavní budovou čp. 153, umístěná na stpč. 118. Jedná se o samostatně stojící rekreační objekt. Podrobné údaje o nemovitosti se nedochovaly (nebyly předloženy listinné doklady, projektová dokumentace apod.), přesné stáří není známo, předpokládá se stáří od r. 1880 -1890. Navazující pozemek pč. 124 je rovinný až mírně svažité, v jihozápadní části je opěrná kamenná zídka se zábradlím, další příslušenství tvoří studna, přípojka vody ze studny a přípojka elektro - jiné inženýrské sítě nejsou. Budova čp. 153 - rekreační a školící středisko Jedná se o celkem třípodlažní objekt - dům je částečně podsklepen, má dvě nadzemní podlaží, střecha je sedlová polovalbová, půdní prostor je účelově neupravený. Dispozice 1. PP - obsahuje schodiště, kotelnu s el. čerpadlem vody ze studny. 1. NP - obsahuje vstup, chodbu se schodišťovým prostorem, společnou kuchyni, jídelnu - společenskou místnost, hemu, spíž, komoru, záchod, sklad. 2. NP - obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, osm dvou-třílůžkových pokojů, sklad lůžkovin, sociální zázemí - WC a sprchy pro muže a obdobně pro ženy. Půdní prostor - je účelově neupravený, přístupný po dřevěném schodišti z koupelny. Konstrukce a vybavení Jedná se o objekt klasické zděné konstrukce. Obvodové a svíslé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, v nadzemní části převážně cihlového, stropy jsou v části klenbové, jinak převážně dřevěné trámové s rovným podhledem, schodiště do sklepa je kamenné, ostatní dřevěné. Střecha je vázané konstrukce - dřevěný krov vaznicového typu, krytina je z plechových šablon typu Alukryt, proveden hromosvod, klempířské prvky jsou částečně pozinkované, z části po výměně měděné, fasáda je vápenná hladká, sokl i část obvodového zdiva obloženy štípaným kamenem. Vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou standardní až podstandardní - zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby. Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody
----------------	--

	SV, ohřev TUV je el. boilers, plynovod ani rozvod P.B. není. Vytápění je ústřední s kotlem, s trubními ocel. rozvody, otopná tělesa jsou plechová článková. Hygienické vybavení je osazeno běžnými zař. předměty - splachovací záchody, umyvadla, sprchové kouty - vzhledem ke kapacitě ubytovacího zařízení podstandardní dimenze. Kuchyně je vybavena el. sporáky, pracovní plochou, lednicí. Odpady jsou od všech ZP, svedeny do jímký na vyvážení.
	Venkovní úpravy Prislušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy - běžného rozsahu a částečně nižší kvality provedení - viz výše. Připojky inženýrských sítí - vodovod ze studny, kanalizace je do jímky, elektropřipojka. Tyto úpravy jsou oceněny (z hlediska celkové věcné hodnoty) zjednodušeným způsobem jako odhadnutý podíl z celkové ceny stavby - jejich stav je převážně průměrný až podprůměrný s vyšším opotřebením.
Druh stavby - účel využití	Dle zápisu v KN je uveden způsob využití k bydlení - ve skutečnosti je dům užíván jako rekreační a školící středisko - jedná se tedy o ubytovací zařízení rekreačního typu.
Dokumentace	Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána. Pozn.: výměry objektu jsou převzaty z předchozích ocenění, neprovádělo se nové měření.
Způsob užívání	K datu ocenění je objekt volný, s občasným nárazovým využitím k rekreaci zaměstnanců vlastníka.
Popis tech. stavu stavby	Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný, pouze částečně udržovaný. Jsou patrné dílčí poruchy a vysoké opotřebenění některých konstrukcí, prvky vnitřního vybavení jsou morálně zastaralé. Nebyly zjištěny žádné závažné poruchy nosných konstrukcí statického charakteru. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebenění zvýšeného rozsahu. Zjištěné závady: - projevy vlhkosti ve spodní části zdiva a ve sklepech - lokálně poškozené nášlapné krytiny podlah - lokální poškození vykazuje fasáda, vnitřní omítky a úpravy povrchů - vysoké opotřebenění a morální zastarání prvků vnitřního vybavení
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Stáří nemovitosti je dle odhadu znalce více než 100 roků. V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, poslední zásadnější v r. 1965-70, kdy byly provedeny stavební úpravy do současné podoby, tj. před cca 40-45 roky. V r. 1989 proběhly úpravy v kotelně vč. nových elektrorozvodů a systému ÚT. V posledních cca 5-ti letech je objekt velmi málo užívaný, prakticky bez údržby, celkový stav hodnotím jako zhoršený.

Pozemky

Základní popis každého pozemku	Pozemek stpč. 118 - dle KN zastavěná plocha a nádvoří - evidence odpovídá skutečnému stavu - pozemek je zastavěn objektem čp. 153 - jedná se o stavební pozemek. Pozemek pč. 124 - trvalý travní porost - pozemek tvoří s výše uvedeným jednotný funkční celek, pozemek není oplocený.
--------------------------------	---

Trvalé porosty

Vyskytují se trvalé porosty bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitosti.

Věcná břemena

Věcná břemena na nemovitosti neváznou, resp. nebyla zjištěna.

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 153

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

c) Pozemky

c₁) Pozemky stpč. 118, 124

2. Popis objektů a pozemků

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 153

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

c) Pozemky

c₁) Pozemky stpč. 118, 124

Nejedná se o volné pozemky k zastavění - vzhledem ke stávajícímu stavu se provádí ocenění pozemků orientačním způsobem pro zjištění celkové věcné hodnoty.

Obvyklou cenu pozemku lze navrhnout obtížně, u již zastavěných nebo částečně zastavěných pozemků se toto běžně neprovádí - cena pozemku je zahrnuta v odhadu celkové obvyklé ceny nemovitosti.

Orientačně lze předpokládat cenu předmětného pozemku jako celku na spodní hranici cenového pásma, které je v lokalitě poměrně široké 100 - 500,- Kč/m² v závislosti na konkrétních vlastnostech stavebních pozemků, jejich poloze, výměře, stavební připravenosti a možnosti využití - typu a intenzity zástavby. **V lokalitě pro nedostatek porovnávacích dat nelze provést zcela objektivní srovnání - proto se provádí odborný odhad indexovou metodou.**

V daném případě je ocenění pozemku a vyjádření jeho hodnoty orientační - jeho cena je zahrnuta v celkové ceně nemovitosti, kdy stavba tvoří s pozemkem jednotný funkční celek.

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí a dle mezinárodně uznávaných znaleckých standardů, za respektování zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby - a₁) Dům čp. 153 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	11,0 * 5,40	=	59,40 m ²
1. NP:	18,05 * 9,70	=	175,09 m ²
2. NP.:	18,05 * 9,70	=	175,09 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	59,40 m ²	3,30 m	196,02 m ³
1. NP:	175,09 m ²	2,95 m	516,52 m ³
2. NP.:	175,09 m ²	2,85 m	499,01 m ³
Součet	409,58 m ²		1 211,55 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 211,55 / 409,58 = 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 409,58 / 3 = 136,53 m²

Obestavěný prostor:

1. PP:	59,40 * 3,40	=	201,96 m ³
1. NP + podezdívka:	12,65 * 9,70 * (0,80 + 0,35)/4 + 175,09 * 2,95	=	551,79 m ³
2. NP:	175,09 * 2,85	=	499,01 m ³
Střešní prostor:	175,09 * 4,95/2	=	433,35 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 686,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	kamenné, neizolované	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné kamenné a smíšené tl. 60-90cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové dřevěné, klenby	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	hliníkový plech - šablony alukryt	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	50,00
	měděný plech	N	50,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	jednovrstvé vápenné omítky	P	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	dřevěné, kamenné do sklepa	P	100,00
11. Dveře:	hladké náplňové	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC, keram. dlažba	S	50,00
	prkna	P	50,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	instalován	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	studená i teplá voda	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	odkanalizování koupelny, kuchyně i WC	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný elektrický sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, sprchový kout - podst. rozsah	P	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	standardní	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,30	100,00	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	50,00	1,00	0,30
	N	0,60	50,00	1,54	0,46
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	7,10	100,00	0,46	3,27
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	P	2,80	100,00	0,46	1,29
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	50,00	1,00	1,65
	P	3,30	50,00	0,46	0,76
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	4,30	100,00	0,46	1,98
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					85,32

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,8532
---	--------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9683
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8532
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0800

Základní cena upravená = 4 414,34 Kč/m³

Plná cena: 1 686,11 m³ * 4 414,34 Kč/m³ = 7 443 062,82 Kč

Výpočet opotřebení kubickou metodou

Stav konstrukcí dlouhodobé životnosti: 65,00 %

Stanovení předpokládané životnosti stavby Z

$Z = S + ((ZZ + (S^3 / (2 * ZZ^2)) - S) * (Q / 100)) =$

$130 + ((180 + (130^3 / (2 * 180)) - 130) * (65,00 / 100)) = 150$

$100 * 130 / 150 = 70,446 %$

- 5 243 340,03 Kč

Dům čp. 153 - zjištěná cena = **2 199 722,79 Kč**

b) Venkovní úpravy - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Stanovená cena staveb: 2 200 000,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:

2 200 000,00

Stanovené procento z ceny staveb:

0,0300

Úprava ceny vlastnickým podílem:

66 000,- Kč

1 / 1

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

66 000,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Dům čp. 153 = 2 199 720,- Kč

b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem = 66 000,- Kč

Cena objektů činí celkem **2 265 720,- Kč**

Indexová metoda

a) Pozemky - a₁) Pozemky stpč. 118, 124

Výchozí cena:

= 300,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:

* 0,80

B - typ stavebního pozemku:

* 1,00

C - třída velikosti obce:

* 0,70

D - typ polohy:

* 0,90

E - územní připravenost, infrastruktura:

* 0,75

F - speciální charakteristiky:

* 1,00

Výchozí cena upravená

= 113,40 Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 113,40 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha	p.č. 118	509 m ²
trvalý travní porost	p.č. 124	2800 m ²

Výměra stavebních pozemků: 3309 m²

3 309,00 m² á 113,40 Kč/m² = 375 240,60 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **375 240,60 Kč**

Pozemky stpč. 118, 124 - výsledná cena = **375 240,60 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky stpč. 118, 124 = **375 240,- Kč**

Cena pozemků činí celkem **375 240,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název:	Budova čp. 153
Adresa	464 01 Frýdlant 153
<p>Popis: Porovnávací metoda (statistická, též v terminologii nazývaná jako tzv. komparativní) je jednou z hlavních metod podporujících tržní oceňování, jejíž aplikací lze s určitou přesností odvodit předpokládanou obvyklou cenu nemovitosti. Metoda předpokládá dostatečně široký trh s nemovitostmi daného typu, pro které se porovnání provádí a lze ji s dobrými výsledky aplikovat zejména u residenčních nemovitostí typu RD, bytových jednotek apod., kdy trh s těmito nemovitostmi je poměrně transparentní a je znám dostatečný počet realizovaných obchodů, obchodované ceny a parametry těchto nemovitostí, které většinou nejsou zásadně odlišné.</p> <p>V daném případě je situace obtížnější - znalec nemá v obci databázi realizovaných obchodů přímo porovnatelných nemovitostí. Na reálním trhu jsou však nabízeny nemovitosti relativně obdobného využití, též i obdobného stavebně-technického provedení, v odlišných lokalitách - je možné provedení porovnání oceňované nemovitosti s těmito objekty, s náležitou odbornou korekcí vstupních údajů, požadovaných cen, technických informací a se zohledněním jejich odlišností - viz uvedená varianta porovnávací metody.</p>	
<p>Jednoduchá porovnávací metoda dle Metodiky Čsas (metodika tržního oceňování pro Českou spořitelnu) Porovnání s těmito objekty je uvedeno níže a vyjadřuje hodnocení - porovnání znalce na základě uvedených hlavních kritérií - polohy nemovitosti, technického stavu a provedení, vybavení nemovitosti, velikosti pozemku, příslušenství nemovitosti.</p>	
<p>Údaje o porovnávaných nemovitostech jsou obsaženy v příloze ocenění:</p>	
<p>PN 1 - Penzion - Janov nad Nisou Požadovaná cena 2490 tis. Kč, upravená cena koef. Kp - 0.9 * 0.70 - porovnávací hodnota - 1569000,- Kč Horský penzion Janov nad Nisou - nabídka z majetku konkurzní podstaty. Prodej včetně kompletního vybavení. 41 lůžek, privát 2+1 a pokoje pro personál. V blízkosti lyžařského střediska Severák. Tržní odhad nemovitosti činí 4.600.000 Kč. Odhad z 1.9.2008, podle zákona o oceňování majetku činí 8.660.800 Kč.</p>	
<p>PN 2 - Hotel-penzion - Bílý Potok - Hejnice Požadovaná cena 2999 tis. Kč, upravená cena koef. Kp - 0.85 * 0.65 - porovnávací hodnota - 1657000,- Kč K prodeji nabízíme Hotel Poledník v Bílém Potoce, Hejnice, okr. Liberec. Pozemek celkem 2.941 m², z toho zast.pl. objektu cca 340 m², nádvoří cca 708 m², zahrada 1.821 m², travní porost 72 m². Přizemí – restaurace, kuchyň, sklad, soc. zázemí, společenská místnost, kotelna na tuhá paliva, částečně podsklepeno. 2.NP. – 8 pokojů (1x pokoj s vlastním soc. zázemím), ostatní společná sociálka, prádelna sušárna. 3.NP. – 1x byt 3+1, + 3 pokoje se spol soc. zázemím, 1 x technická místnost. 4.NP. – půda. Vše v dobrém a funkčním stavu, stále se pronajímá jako ubytovna. Vytápění ústřední - poloautomatizovaná kotelna na tuhá paliva, ohřev vody el. boileru, el. 220/380, septik, přípojka plynu u budovy. Samostatně stojící zděná dvougaráž, před hotelem prostorné parkoviště a travnatá plocha skýtající možnost volnočasových aktivit – grilování, hry atd. Dům nezasáhl povodně. Objekt u hlavní silnice a v těsné blízkosti CHKO Jizerské hory.</p>	
<p>PN 3 - Penzion s restaurací - Hejnice - Ferdinandov Požadovaná cena 2450 tis. Kč, upravená cena Koef. Kp - 0.9 * 0.80 - porovnávací hodnota - 1764000,- Kč Penzion s restaurací „ U Cimpla“, Hejnice-Ferdinandov. Nabízíme k prodeji turistickou restauraci s ubytováním pro 30-40 osob v krásném prostředí Jizerských hor a hojně navštěvované lokalitě. Nemovitost je nutné rekonstruovat, ale vzhledem k atraktivitě okolí a při vhodném podnikatelském záměru je návratnost investice rychlá. Restaurace pojme 40-50 hostů, sál cca 100 hostů.</p>	
<p>Rozpětí porovnávací hodnoty - 1569 - 1764 tis. Kč</p>	

Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	130 roků	Stav objektu	špatný
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	3309 m ²	Zastavěná plocha	175 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	elektro, vodovod - vlastní		
Příslušenství	studna, žumpa, opěrná zídka + zábradlí		

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 686,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	409,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	281,00 m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,00
Koeficient K4:	vybavení	*	1,00
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,00
Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀:			1,00

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Nepřímé ocenění		
Adresa	464 01 Frýdlant		
<p>Popis: Provádí se orientační nepřímé porovnání s objekty dle realitní inzerce, na základě podrobné analýzy trhu a po konzultacích s realitními kancelářemi a následném odborném vyhodnocení zjištěných údajů. Ve městě Frýdlant a blízkém okolí cca do okruhu 10-ti km je značný převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu, jak v segmentu rezidenčních objektů, tak i v segmentu rekreačních objektů ubytovacího typu. V lokalitě je slabá kupní síla obyvatel, omezené pracovní možnosti s nutností dojíždění za prací (Liberec). Obdobné porovnatelné nemovitosti se v oblasti obchodují v cenových relacích značně širokého rozpětí od cca 1.500 tis. Kč - 3.500 tis. Kč, existují samozřejmě i výjimky mimo uvedené relace - rozsáhlejší ubytovací komplexy ve velmi dobrém stavu a v dobré poloze se obchodují i podstatně výše, v cenách nad 5-8 mil. Kč. Spodní hranici představují objekty ubytovacího charakteru ve špatném až zhoršením stavu, s vyšším technickým a morálním opotřebením (před větší rekonstrukcí), horní hranici pak udržované obdobné objekty standardního provedení, v dobrém nebo velmi dobrém stavu schopném běžného využití k danému účelu. Z hlediska jednotkové ceny po přepočtu na podlahovou plochu je zjištěné cenové rozpětí po korekci koef. rizika (úprava nabídkových inzerovaných cen) cca 5 - 10 tis. Kč/m² - při porovnání vycházím z cenové relace pod středem uvedeného rozpětí, s korekcí ve vztahu k technickému stavu, vybavení a poloze nemovitostí. Hodnocení - níže uvedené porovnávané objekty byly všechny v lepším technickém stavu oproti oceňované nemovitosti a měly lepší technické vybavení - byly po částečných opravách či dílčích rekonstrukcích, tj. měly nižší opotřebení, byly ve stavu schopném běžného využití bez vysokých nákladů na opravy a údržbu - zohledněno celkovým koef. porovnání.</p>			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1500 m ²	Zastavěná plocha	150 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	V,K,E,T,P		
Příslušenství	standardní venkovní úpravy		
Požadovaná nebo kupní cena			2 500 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,00
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,10
Koeficient K4:	vybavení	*	1,10
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,10
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,10
Celkový koeficient:			/ 1,46
Přepočtená standardní cena:			1 712 328,77 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	300,00 m ²	8 333,33 Kč/m ²	5 707,76 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Nepřímé ocenění	0,00	0,00	5 707,76	0,00	0,00
SJC – průměr			5 708,00		
JCO = SJC * I _o			5 708,00		
Výměry oceňované stavby	1 686,00	409,00	281,00		
CO:			1603948		
Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:					
C _p = CO _{průměrná}					1 603 948,- Kč

Budova čp. 153 - výsledná cena

=

1 603 948,- Kč

Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v úrovni zjištěné porovnávací hodnoty.

Věcná hodnota - výrazně převyšuje hodnotu porovnávací a v daném regionu při obchodování za daných tržních podmínek k datu ocenění (kupní síla obyvatel, pracovní možnosti s vazbou na cenu zboží, potažmo nemovitosti) nemůže být v místě při prodeji nemovitosti dosažena.

Hlavní důraz při vyhodnocení a návrhu obvyklé ceny nemovitosti je tedy kladen na hodnotu porovnávací. Tato je preferována po vyhodnocení všech uvedených okolností a aspektů (klady a zápory) majících vliv na odhadovanou obvyklou cenu s reakcí na tržní podmínky ve městě Frýdlantu a okolí.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.5 - 1.7 mil Kč.

Při ocenění se přiklám k úrovni střední hranice uvedeného cenového rozpětí - zejména vzhledem k uvedeným negativům (technický stav), s předpokladem vysokých nákladů na budoucí opravy a údržbu, případně celkovou modernizaci.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 2 265 720,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 375 240,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 2 640 960,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací hodnota objektů: 1 603 950,- Kč

Porovnávací hodnota celkem: 1 603 950,- Kč

Obvyklá cena:	1 600 000,- Kč
----------------------	-----------------------

slovy: jedenmilionšestsettisíc Kč

Seznam příloh

- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- poloha nemovitosti
- informace o porovnávacích nemovitostech - 3 listy

Celkem obsahují přílohy 5 listů.

V Lounech dne 30.9.2011

Ing. Petr Krivka

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011-73 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11- 073.

V Lounech dne 30.9.2011

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz