

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5085 - 044/11

OBJEKTIVNÍ STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI OBVYKLÉ V ČASE A MÍSTĚ,
nemovitosti - části bývalého výrobního areálu bez čp/če na pozemku parcelní číslo St.1/2
sestavující z objektů "školy, kuchyně, strojovny a zámečnické dílny, kotelny a skladu
uhlí", v Krásné Lípě - Zahradách, příslušenství sestávajícího z venkovních úprav
a pozemku p.č. St.1/2, 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 24 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 - prázdné a dlouhodobě neužívané nemovitosti - části bývalého výrobního areálu bez čp/če na pozemku parcelní číslo St.1/2 sestávající z objektů "školy, kuchyně, strojovny a zámečnické dílny, kotelny a skladu uhlí", v Krásné Lípě - Zahradách, příslušenství sestávajícího z venkovních úprav a pozemku p.č. St.1/2, 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.4038-159/06. Nemovitost je v souladu s objednávkou a požadavky objednatele oceněna dle informací a nálezu zjištěného na místě.

Z celého areálu jsou užívány pouze objekty na pozemkových parcelách č. St.1/3 a 1/5. Oceňovaný soubor objektů na pozemku parcelní č. St.1/2 je od r.1997 opuštěn, neužíván a bez jakékoliv údržby. Z pozemkové knihy KÚ, katastrální pracoviště v Rumburku a Stavebního úřadu v Rumburku bylo zjištěno, že areál pro textilní výrobu byl užíván od r.1891. V letech 1949 - 1951 byla hlavní budova rekonstruována a upravena pro potřeby školního objektu Velveta Varnsdorf, který dále sloužil jako odborné učiliště národního podniku Státní silnice Teplice a před uzavřením jako odborné učiliště truhlářů, instalatérů a automechaniků. Nemovitost není pronajata.

Oceňovaný soubor staveb je tvořen několika objekty z nichž hlavní budova, objekt bez čp/če, tvořící dominantu je podsklepená, čtyřpodlažní, zděná budova se sedlovou střechou. Tato je postavena na pozemku p.č. St.1/2, zhruba rovnoběžně s místní komunikací, silnicí III. třídy, po levé straně ve směru z Krásné Lípy, v části Zahrady, do Starých Křečan a Rumburku. Naproti areálu je zastávka linkového autobusu ČSAD BUS. Vzhledem k velikosti silnice, která není vhodná pro nákladní soupravy ani kamiónovou dopravu, dále k absenci kolejové dopravy a všeobecně k umístění nemovitosti v okrajové části je poloha pro další využití v dnešních ekonomicko tržních podmínkách podnikání velmi nepříznivá a nevhodná. Nemovitost se nachází ve vzdálenosti cca 3,5 km od Krásné Lípy a cca 45 km od statutárního města Děčín. Parkování před objektem je možné na vnitropodnikových komunikacích.

Oceňovaný areál je napojen pouze na část základních inženýrských sítí, t.č. vyřazených z provozu: elektřinu, pitnou vodu z vodojemu a kanalizaci s ČOV a lapolem.

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

Koeficient Kp:

V souladu s cenovými předpisy, vzhledem k umístění nemovitosti a zejména horšímu technickému stavu, snižují koeficient prodejnosti o možných 30%.

Nemovitost má omezení vlastnického práva věcným břemenem práva jízdy a chůze.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Informace o parcelách a stavbě 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 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí, budovy bez čp/če na parcele St.1/2 a pozemku parcelní číslo St.1/2 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.

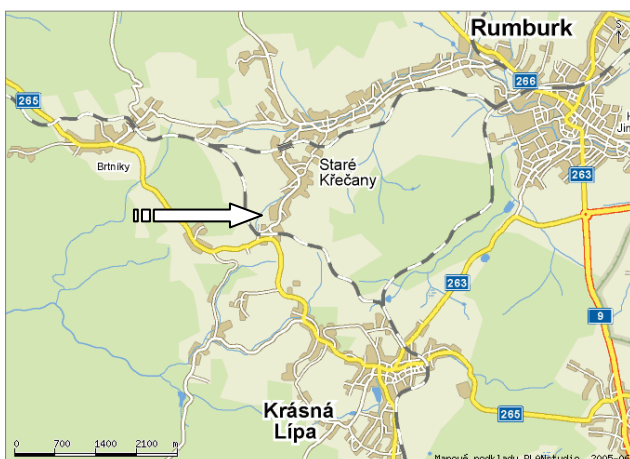
1.5 Přílohy posudku

- Kopie katastrální mapy získaná z internetového serveru

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) **NÁLEZ**
- 2) **POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍM ZPŮSOBEM**
 - 2.1) Hlavní budova - učiliště
 - 2.2) Kuchyně
 - 2.3) Zámečnická dílna
 - 2.4) Kotelna
 - 2.5) Komunikace
 - 2.6) Komín
 - 2.7) Stavební pozemek
 - 2.8) Věcné břemeno
- 3) **CENA OBVYKLÁ**

1.7 Mapa, Situace



2. POSUDEK A OCENĚNÍ - ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Hlavní budova - učiliště

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Samostatně stojící, zděná, čtyřpodlažní (jedno PP a tři NP), částečně podsklepená budova se sedlovou střechou postavená na pozemku parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady. Objekt je prázdný, nepronažatý, obdélníkového půdorysu k němuž je ze zadní strany přistavěna kuchyně a zámečnická dílna tvořící spojovací krček s objektem kotelny.

Dispozice: (Dle částečné PD z r.1949)

1.PP Chodba se schodištěm, sklepní místnosti

1.NP Hlavní vstup z pozemku p.č. St.1/4, chodba, schodiště, hala, jídelna, sociální zařízení, studovna a čítárna

2.NP Chodba, schodiště, sociální zařízení, sborovna, školník, čtyři učebny, kabinety, ordinace lékaře s čekárnou, ...

3.NP Chodba, schodiště, sociální zařízení, ředitelna, internát se třinácti pokoji pro žáky školy

Technický stav, Opotřebení:

Prohlídkou a dle získaných informací bylo zjištěno několik závažných technických závad a poškození. Zejména se jedná o výraznou vlhkost suterénního zdiva; korozi stropních nosníků profilu I; poškození podlah v 1.NP - odkryté topné kanály; opadávající vnitřní omítky, poškozené nátěry oken a dveří, dožitá střešní krytina bez údržby vč. klempířských konstrukcí, zdemontovaná topná tělesa, ...

Stáří předpokládám 120 let (r.1891). Rekonstrukce - přestavba se změnou využití z r.1949 - 1951. V r.1995 byla provedena oprava části fasády a zahájeny stavební úpravy v 1.NP u vstupu (nedokončeno).

Technický stav je špatný až havarijný. Uvažuji s maximálním opotřebením.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1263

SKP: 46.21.17.1..1

Typ podle účelu užití: C - školy, university a budovy pro výzkum

Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	25,0*12,0*3,20	=	960.00 m ³
Vrchní stavba	75,0*12,0*(4,0+3,60+3,40)	=	9900.00 m ³
Zastřešení	75,0*12,0*3,0/2	=	1350.00 m ³
celkem =			12210.00 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1PP - suterén	25,0*12,0 300.00 m ²	3.20 m
1NP - přízemí	75,0*12,0 900.00 m ²	4.00 m

2NP - 1.patro	75,0*12,0 900.00 m ²	3.60 m
3NP - 2.patro	75,0*12,0 900.00 m ²	3.40 m
Celkem:	1 podzemní a 3 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 750.00 m ² průměrná výška podlaží je 3.62 m	

2.1.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07300	100%	-0.073
2.	Svislé konstrukce standard	0.19200	100%	
3.	Stropy standard	0.11100	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06200	100%	
5.	Krytiny střech podstandard	0.02100	100%	-0.021
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.06900	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03100	70%	
	standard	0.03100	30%	
9.	Vnitřní obklady keramické standard	0.01800	100%	
10.	Schody standard	0.03100	100%	
11.	Dveře standard	0.03200	100%	
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.05200	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.02200	100%	
15.	Vytápění standard	0.04100	20%	
	chybí	0.04100	80%	-0.0328*1.852
16.	Elektroinstalace standard	0.05000	70%	
	chybí	0.05000	30%	-0.015*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18.	Vnitřní vodovod standard	0.02200	100%	

19. Vnitřní kanalizace standard	0.02100	100%	
20. Vnitřní plynovod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21. Ohřev vody chybí	0.01600	100%	-0.016*1.852
22. Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC standard	0.03400	100%	
24. Výtahy chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
25. Ostatní chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.38995

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.38995) = 0.7894$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 120 let a životnosti 135 let činí základní opotřebení stavby 88.8889%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.538,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 750.00 m ² PZP)		x 0.9288
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.62 m PV) + 0.30		x 0.8801
K4: podle vybavení stavby		x 0.7894
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0940
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	658,21
Cena za celý obestavěný prostor 12210.00 m ³	= Kč	8.036.744,10
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	8.036.744,10
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	6.831.232,48
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.205.511,62
Hlavní budova - učiliště	Cena celkem Kč	1.205.512,-

2.2 Kuchyně

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Zděná, přízemní nepodsklepená budova s pultovou střechou se světlíky postavená na pozemku parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady, přistavěný k zadní straně hlavní budovy "školy". Objekt je prázdný, nepronajatý, členitého, obdélníkového půdorysu, z boční strany je k tomuto přistavěna zámečnická dílna tvořící spojovací krček s objektem kotelny.

Dispozice:

1.NP Hlavní vstup ze schodiště či jídelny budovy "Školy", 2 zadní vstupy, prostor vlastní kuchyně se zázemím, sklad brambor, sociální zařízení

Technický stav, Opotřebení:

Prohlídkou bylo zjištěno několik závažných technických závad a poškození. Zejména se jedná o poškozený krov střechy s porušenou krytinou v rozsahu cca 1/3; poškozené a chybějící klempířské konstrukce; vlhkost zdiva a opadávající vnitřní omítky; dále poškozené nátěry oken a dveří; ...

Stáří je 60 let (r.1951). Objekt je ve špatném - havarijním stavu.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123

SKP: 46.21.14.2..1

Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod (společné stravování)

Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	24,0*13,0*3,60	=	1123.20 m ³
Zastřešení	24,0*13,0*0,60/2	=	93.60 m ³
celkem =			1216.80 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	24,0*13,0 312.00 m ²	3.60 m
Celkem:	žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 312.00 m ² průměrná výška podlaží je 3.60 m	

2.2.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06100	100%	-0.061
2.	Svislé konstrukce standard	0.15300	100%	

3. Stropy			
standard	0.08100	100%	
4. Zastřešení mimo krytinu			
standard	0.06200	75%	
chybí	0.06200	25%	-0.0155*1.852
5. Krytiny střech			
standard	0.02900	75%	
chybí	0.02900	25%	-0.00725*1.852
6. Klempířské konstrukce			
chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
7. Úpravy vnitřních povrchů			
standard	0.07300	100%	
8. Úpravy vnějších povrchů			
standard	0.03300	100%	
9. Vnitřní obklady keramické			
standard	0.03200	100%	
10. Schody			
chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
11. Dveře			
standard	0.03700	100%	
12. Vrata			
neuvažuje se	0.00000	100%	
13. Okna			
standard	0.05800	100%	
14. Povrchy podlah			
standard	0.03300	100%	
15. Vytápění			
chybí	0.04800	100%	-0.048*1.852
16. Elektroinstalace			
standard	0.05900	100%	
17. Bleskosvod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18. Vnitřní vodovod			
standard	0.03200	100%	
19. Vnitřní kanalizace			
standard	0.03100	100%	
20. Vnitřní plynovod			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21. Ohřev vody			
chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
22. Vybavení kuchyní			
chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
standard	0.04200	100%	
24. Výtahy			
chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25. Ostatní			
chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.4439

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.4439) = 0.7603$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 70 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.669,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 312.00 m ² PZP)		x 0.9412
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.60 m PV) + 0.30		x 0.8833
K4: podle vybavení stavby		x 0.7603
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1620
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) (Kp z přílohy č.39 = 0.4340, korekce * 0.7000)		x 0.3038
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.040,48
Cena za celý obestavěný prostor 1216.80 m ³	= Kč	1.266.056,06
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.266.056,06
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	1.076.147,65
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	189.908,41
Kuchyně	Cena celkem Kč	189.908,-

2.3 Zámečnická dílna

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Zděná, přízemní, nepodsklepená budova s pultovou střechou na pozemku parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady, přistavěná k zadní straně hlavní budovy "školy". Objekt je prázdný, nepronajatý, obdélníkového půdorysu, z boční strany je k tomuto přistavěna budova kuchyně. Objekt tvoří spojovací krček objektu hlavní stavby a kotelny.

Technický stav, Opotřebení:

Stáří není doloženo. Vzhledem k technickému stavu a použitým stavebním materiálům a technologiím uvažuji se stářím 60 let (r.1951). Objekt bez údržby a ve velmi špatném technickém stavu.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123
SKP: 46.21.14.2.1
Typ podle účelu užití: R - (oprava, údržba)
Druh konstrukce: Zděné

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	8,80*12,50*3,50	=	385.00 m ³
Zastřešení	8,80*12,50*0,50/2	=	27.50 m ³
celkem =			412.50 m ³

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	8,80*12,50 110.00 m ²	3.50 m
Celkem:	žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 110.00 m ² průměrná výška podlaží je 3.50 m	

2.3.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.10900	100%	-0.109
2.	Svislé konstrukce standard	0.25800	100%	
3.	Stropy podstandard	0.12000	100%	-0.12
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06300	100%	
5.	Krytiny střech podstandard	0.02300	100%	-0.023
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.04300	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03000	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické neuvažuje se	0.00000	100%	
10.	Schody chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
11.	Dveře standard	0.02300	100%	

12. Vrata chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
13. Okna standard	0.03300	100%	
14. Povrchy podlah standard	0.03100	100%	
15. Vytápění chybí	0.01200	100%	-0.012*1.852
16. Elektroinstalace podstandard	0.07200	100%	-0.072
17. Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18. Vnitřní vodovod chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
19. Vnitřní kanalizace chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
20. Vnitřní plynovod neuvažuje se	0.00000	100%	
21. Ohřev vody chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22. Vybavení kuchyní neuvažuje se	0.00000	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
24. Výtahy neuvažuje se	0.00000	100%	
25. Ostatní chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.68514

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.68514) = 0.6300$$

2.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 70 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.460,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 110.00 m ² PZP)		x 0.9800
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.50 m PV) + 0.30		x 0.9000
K4: podle vybavení stavby		x 0.6300
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1620
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.233,49
Cena za celý obestavěný prostor 412.50 m ³	= Kč	508.814,63
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	508.814,63
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	432.492,44
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	76.322,19
Zámečnická dílna	Cena celkem Kč	76.322,-

2.4 Kotelna

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Zděná, přízemní, nepodsklepená budova se sedlovou vazníkovou střechou na pozemku parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady. Objekt je prázdný, nepronajatý, obdélníkového půdorysu. S hlavní budovou "školou" je na štítové straně propojen spojovacím krčkem - objektu zámečnické dílny. U druhé štítové strany je komín. Objekty školy, zámečnické dílny a kotelny tvoří půdorysně tvar písmene T.

Technický stav, Opotřebení:

Stáří není doloženo. Předpokládám shodné s hlavní stavbou a rekonstrukcí v r.1951. Objekt bez údržby ve špatném stavu.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
SKP: 46.21.51.2.1
Typ podle účelu užití: M - budovy výrobní pro energetiku
Druh konstrukce: Zděné

2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	(11,50*19,0 + 12,0*6,0)*12,40	=	3602.20 m ³
Zastřešení	(11,50*19,0 + 12,0*6,0)*1,80/2	=	261.45 m ³
		celkem =	3863.65 m ³

2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - přízemí	(11,50*19,0 + 12,0*6,0) 290.50 m ²	12.40 m
Celkem:	žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží průměrná zastavěná plocha podlaží je 290.50 m ² průměrná výška podlaží je 12.40 m	

2.4.5 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.10400	100%	-0.104
2.	Svislé konstrukce standard	0.23300	100%	
3.	Stropy chybí	0.12300	100%	-0.123*1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06300	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.02300	100%	
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.05400	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické neuvažuje se	0.00000	100%	
10.	Schody chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
11.	Dveře standard	0.03100	100%	
12.	Vrata standard	0.00300	100%	
13.	Okna standard	0.04300	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.03000	100%	
15.	Vytápění chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
16.	Elektroinstalace chybí	0.07300	100%	-0.073*1.852
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
18.	Vnitřní vodovod chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
19.	Vnitřní kanalizace chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
20.	Vnitřní plynovod neuvažuje se	0.00000	100%	
21.	Ohřev vody chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
22.	Vybavení kuchyní neuvažuje se	0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
24.	Výtahy neuvažuje se	0.00000	100%	
25.	Ostatní chybí	0.06400	100%	-0.064*1.852

26. Instalační prefabrik.jádra

neuvažuje se

0.00000

100%

-0.81517

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.81517) = 0.5598$$

2.4.6 Opotřebení stavby

Při stáří 120 let a životnosti 140 let činí základní opotřebení stavby 85.7143%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.076,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 290.50 m ² PZP)		x 0.9427
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 12.40 m PV) + 0.30		x 0.4694
K4: podle vybavení stavby		x 0.5598
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1330
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5080
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.8000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	775,28
Cena za celý obestavěný prostor 3863.65 m ³	= Kč	2.995.410,57
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.995.410,57
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	2.546.098,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	449.311,59
Kotelna	Cena celkem Kč	449.312,-

2.5 Komunikace

Oceněno podle § 4, přílohy č.5/4 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Komunikace ve střední části celého areálu, za hlavním objektem školy a kuchyně, před kotelnou. Provedení z AB. Technický stav špatný.

2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2111

SKP: 46.23.11.4

Konstr.charakteristika: z kameniva prolévaný živicí

2.5.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra (40,0+55,0)*7,0 = 665.00 m²

2.5.4 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 60 let činí základní opotřebení stavby 100%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.5.5 Výpočet ceny objektu (§ 4 vyhlášky)

Cena za 665.00 m ² x 796,- Kč/m ²	= Kč	529.340,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2840
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	247.122,17
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	247.122,17
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	210.053,84
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	37.068,33
Komunikace	Cena celkem Kč	37.068,-

2.6 Komín

Oceněno podle § 4, přílohy č.5/1 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Zděný komín z cihel. Výška odhadem činí 40 m.

2.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 2302

SKP: 46.25.61.1

Konstr.charakteristika: zděná z cihel, tvárnic nebo bloků

2.6.3 Dílčí velikosti objektu

Výměra (3,14*4,50*4,50*40,0)/4 = 635.85 m³

2.6.4 Opotřebení stavby

Při stáří 120 let a životnosti 135 let činí základní opotřebení stavby 88.8889%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

2.6.5 Výpočet ceny objektu (§ 4 vyhlášky)

Cena za 635.85 m ³ x 1.670,- Kč/m ³	= Kč	1.061.869,50
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3090
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4445
(Kp z přílohy č.39 = 0.6350, korekce * 0.7000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.089.850,29

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.089.850,29
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	926.372,75
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	163.477,54
Komín	Cena celkem Kč	163.478,-

2.7 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.7.1 Popis

Jedná se o pozemek parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady.

2.7.2 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

2.7.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 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 -7.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	51,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0940
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2044
(Kp z přílohy č.39 = 0.2920, korekce * 0.7000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	22,04
Cena za celou výměru 3669.00 m ²	= Kč	80.880,01
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	80.880,-

2.8 Věcné břemeno

2.8.1 Popis

Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parcelní číslo St.1/2, k.ú. Zahrady pro vlastníka č.p.97 na St.1/3 a vlastníka pozemku parcelní číslo St.1/3, k.ú. Zahrady.

Roční užitek z pozemku je zjištěn jako obvyklá hodnota z nájemného z ceny: stavebního pozemku ve výši 4%

Pro ocenění uvažují pouze s nezastavěnou plochou, resp. plochou komunikace, která činí 665,0m².

Cena za 1 m² stavebního pozemku v Krásné Lípě, k.ú. Zahrady v místě nemovitosti činí ke dni ocenění 22,04 Kč.

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

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	0,88
Roční užitek za celou výměru 665.00 m ²	= Kč	585,20
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	390,13

Uvažovaná výše ročního užítku pro výpočet	= Kč	585,20
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	neomezeně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	2.926,-
Věcné břemeno	Cena celkem Kč	2.926,-

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno	Kč	2.926,-
Zjištěná cena celkem	Kč	2.926,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	2.930,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Hlavní budova - učiliště	Kč	1.205.512,-
2) Kuchyně	Kč	189.908,-
3) Zámečnická dílna	Kč	76.322,-
4) Kotelna	Kč	449.312,-
5) Komunikace	Kč	37.068,-
6) Komín	Kč	163.478,-
7) Stavební pozemek	Kč	80.880,-
8) Věcné břemeno	Kč	-2.926,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.199.554,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	2.199.550,-

Slovy: Dvamilionyjednostodevadesátdevětisícpětsetpadesát 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 5085 - 044/11.

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) Hlavní budova - učiliště	Kč	1.205.512,-
2) Kuchyně	Kč	189.908,-
3) Zámečnická dílna	Kč	76.322,-
4) Kotelna	Kč	449.312,-
5) Komunikace	Kč	37.068,-
6) Komín	Kč	163.478,-
7) Stavební pozemek	Kč	80.880,-
8) Věcné břemeno	Kč	-2.926,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.199.550,-

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.	Hlavní budova - učiliště	5897833.00
2.	Kuchyně	625109.00
3.	Zámečnická dílna	171704.00
4.	Kotelna	884465.00
5.	Stavební pozemek	395695.00
6.	Komunikace	181352.00
7.	Komín	367779.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		8523937.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 8.523.940,-

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 pronajímatelna. 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.

Pro zjištění přesnějších hodnot standardních jednotkových tržních cen je obestavěný prostor a výměra podlahových ploch srovnávacího objektu zjištěna odhadem z dostupných podkladů a informací makléře.

Pro danou nemovitost jsem vzhledem k výrazně omezené, resp. téměř neexistující nabídce obdobných nemovitostí podobného konstrukčního systému a využití, v dané lokalitě i v Ústeckém kraji použil následující:

3.4.1 Porovnání jako celku - SO č.1 / Cvikov

Popis

Prvním srovnávacím objektem jsem zvolil celý areál bývalého měšťanského pivovaru ve Cvikově (funkční do r.1968). Areál sestává z hlavních a vedlejších budov, nádvoří a 2 menších rybníků. Areál je oplocen. V jednom z objektů se naposledy provozovala diskotéka - viz foto. Výborná poloha na okraji města při hl. silnici na Liberec.



Umístění v obci: okraj obce, Plocha pozemku: 20.896 m², Druh budovy: cihlová.

Nemovitost je nabízena RK Realitní kancelář Mgr. Petr Haupt, Česká Lípa za cenu 6.000.000,00 Kč. V nabídce této RK je od února 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=D72-000513>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.25
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.10
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.15
5.	K5 - jiné	1.10
6.	K6 - úvaha znalce	0.40
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.69575

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	6.000.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		

Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu
Cena objektu realizovaná či dosažitelná

= Kč x 0.8000
= Kč 4.800.000,-

3.4.2 Porovnání jako celku - SO č.2 / Varnsdorf

Popis

Druhým srovnávacím objektem je výrobní a skladový areál ve Varnsdorfu. Jedná se o dobře udržovanou třípodlažní zděnou budovu s velmi dobrým přístupem kamionů. Vhodné pro výrobu i sklady. V přízemí: neomezená nosnost. I. a II. patro přístupné výtahem i po schodišti. Všechny sítě v dosahu. Výměra jednotlivých podlaží: 1.p. 511 m², 2.p. 526 m², 3.p. 529 m². Výměra celkem: 1.365 m² (zast. plocha 1224 m²).



Nemovitost je nabízena RK Lužická realitní kancelář spol. s r. o., Rumburk za cenu 2.900.000,00 Kč. V nabídce této RK je od srpna 2010 s aktualizací v březnu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-010053>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.20
2.	K2 - velikost	0.50
3.	K3 - příslušenství	1.15
4.	K4 - technický stav a vybavení	2.00
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.70

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.449

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.900.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.320.000,-

3.4.3 Porovnání jako celku - SO č.3 / Sklady v Rbk

Popis

Třetím srovnávacím objektem, resp. celým areálem jsou skladové prostory s bytem v Rumburku. Jedná se o samostatně stojící přízemní, zčásti podsklepený objekt ve tvaru L s dvěma plechovými sklady v okrajové části města. Suterén - uhelna, sklepy, kotelna. Přízemí -



skladové prostory, 2x WC, el. rozvodna, kancelář. I. patro - nově zrekonstruovaný byt: obývací pokoj s kuchyní, ložnice, koupelna s WC, pracovna, šatna, sušárna. Rampa, počítačovou sítí, samostatnou telefonní ústřednou, vlastní parkoviště. Plocha pozemku: 1.041 m², Zastavěná plocha: 500 m², Všechny inženýrské sítě k dispozici, Topení: ÚT s kotlem na pevná paliva pro nebytový prostor a ÚT s el. kotlem pro byt.

Nemovitost je nabízena Lužickou realitní kanceláří, spol. s r.o., Rumburk od listopadu 2008 za sníženou nabídkovou cenu 2.750.000,00 Kč aktualizovanou v lednu 2011.

Odkaz: <http://reality.cz/cgi/detail?ord=H98-028090>

Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.25
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.20
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.80
5.	K5 - jiné	1.50
6.	K6 - úvaha znalce	0.60
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.43

Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.750.000,-
Pramen zjištění ceny: reality.cz		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.925.000,-

3.4.4 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	4800000	0.696	6898534
2	2320000	1.449	1601104
3	1925000	2.430	792181
Celk.prům.			3097273
Minimum			792181
Maximum			6898534

4.6.3 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	792.200,-
Průměrná cena objektu	= Kč	3.097.300,-
Maximální cena objektu	= Kč	6.898.500,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	3.097.300,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	3.000.000,-

3.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Popis

V nabídce pro prodej je nemovitost od r.2006. Dne 27.9.2006 se uskutečnila první veřejná dražba. Tato byla bez zájemců. vyvolávací cena činila 650.000,00 Kč. Tato znalci známá skutečnost má i výrazný vliv na cenu obvyklou.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	2.199.554,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	8.523.937,-
Výnosová hodnota	= Kč	0,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	3.000.000,-
Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu oceňovaných nemovitostí, jde v podstatě o havarijní objekty s předpokladem vysokých investic na jejich obnovu nebo i poměrně nákladnou demolicí a rovněž absenci skutečně srovnatelných objektů a téměř nemožnosti v dané lokalitě uskutečnit optimální obchod v zjištěných cenách (administrativní či porovnávací) stanovují pro objektivní obvyklou cenu nemovitosti v čase a místě koeficient prodejnosti 0,10 (snížení o 90%) z ceny zjištěné porovnáním.		
Tedy:		
3.000.000,00 x 0,10	= Kč	300.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	300.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	300.000,-

4. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Administrativní cena (cenový předpis)	Kč	2.199.550,-
2) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	8.523.940,-
3) Výnosová hodnota	Kč	0,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	3.000.000,-
5) Cena obvyklá odvozená	Kč	300.000,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	300.000,-

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: Třístatisíc 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

Fotodokumentace:



Kopie KM:

