

**Znalecký posudek
číslo 2011-32**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY**

NEMOVITOST:	Dům čp. 1126 ve městě Rumburk, včetně příslušenství
Adresa nemovitosti:	Jiříkovská 1126, 408 01 Rumburk
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, kú Rumburk, kód kú 743518, LV 3542
	Stavba s pozemkem, č.p. 1126, p.č. 52, 53
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. k datu 24.3.2011.
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:	24.3.2011	Datum zpracování:	5.4.2011
-------------------------	-----------	-------------------	----------

Počet stran: 21 Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současném stavu hrozí dílčí rizika z technického hlediska, jedná se však o odstranitelné závady, které by měly být provedeny pro zamezení zvyšování poškození dalších - zejména stropních konstrukcí a lokálně i svislých nosných konstrukcí:

- nutno provést sanaci hydroizolací balkónu a odstranit příčiny zatékání, následně provést opravy poškozených omítek a stropů
- nutno provést opravu trubních rozvodů systému vytápění, revizi systému
- další závady již jsou předmětem plánované údržby - lze však v krátkodobém horizontu předpokládat nutnost celkové modernizace budovy.

Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství - z pozemku pč. 2925/4 - ostatní plocha - ve vlastnictví Města Rumburk, případě z komunikace v ul. Jiříkovská ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV.

Nájemní vztah - bytová jednotka je užívána v nájmu - nájemní smlouva nebyla předložena - předpokládá se standardní nájemní vztah s běžnými, nijak neomezenými podmínkami jeho ukončení (nesnižuje hodnotu nemovitosti).

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 713 370,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 393 100,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	1 700 000,- 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 případě 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 jistině, 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 je v neprónajímatelném stavu, pronájem bytu je ve výši cca 1200,- Kč/měsíc, což je velmi nízké nájemné, které výnosovou hodnotu nevytvoří - obhospodařovací náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti jsou vyšší než potenciálně 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 dům čp. 1126 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v ulici Jiříkovská ve městě Rumburku. Dům je oceněn jako objekt k bydlení, lze však užívat i smíšeným způsobem - bydlení - administrativa (kanceláře, služby, ordinace, apod.) za předpokladu příslušné stavebně-právní legalizace takového stavu.

Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrá poloha nemovitosti
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, vlastní parkování
- možnosti různého využití nemovitosti - bydlení, administrativa, služby
- dobrá rozloha pozemku

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- zhoršený stavebně-technický stav - viz část nález

- nutnost okamžitého vynaložení nákladů na neodkladné odstranění závad
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu - oprava fasády, výměna oken, sanace sklepa

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 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.

V Lounech, dne 5.4.2011

znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

Přehled všech vlastníků

**Dům čp. 1126 (bydlení, alt. administrativa), včetně příslušenství.
Pozemky pč. 52, 53 - vše dle LV č. 3542 pro k.ú. Rumburk.**

Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba:

Ústecký kraj, se sídlem v Ústí nad Labem, Velká hradební 3118/48
IČ: 70892156

Přehled podkladů

- výpis z KN, LV č. 3542 pro k.ú. Děčín ze dne 10.3.2011
- kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem
- stavebně technická dokumentace - nepředložena
- údaje o kolaudaci - nedoloženy
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 24.3. 2011 za přítomnosti zástupce správce nemovitosti p. Z. Šedivého

Charakteristika obce

Město Rumburk je menší město nacházející se ve spodní části tzv. „Šluknovského výběžku”, nedaleko státních hranic se SRN.

Město má cca 11.400 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy, peněžní ústavy, pojišťovny a další občanská vybavenost - kulturní a sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, supermarkety apod.

Dopravní spojení - město leží na dopravních trasách směrem na SRN (směr Bautzen - dálnice A4) - na trase Děčín - Česká Kamenice - Krásná Lípa - Rumburk, případně na trase silnice č. I/9 z České Lípy. Ve městě je železniční zastávka ČD, funguje pravidelné autobusové spojení.

Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v ulici Jiříkovská, v lokalitě u tzv. „Zelňáku”. Přístup k nemovitosti je přímo z uvedené ulice - viz příložená situace.

Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící - půdorysného tvaru nepravidelného obdélníka s přístavky a vystupujícími rizality, navazuje zpevněný chodník a pozemek zahrady - neudržovaný.

Přístup - příjezd k nemovitosti je z veřejného prostranství - z výše uvedené hlavní komunikace s živičným povrchem - pč. 2925/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace - vlastníkem je Ústecký kraj).

Nemovitost pronajata

Nemovitost je pronajata z části - je pronajat byt ve 2. NP, přízemí je volné - neužívané.

Rizika nemovitosti

Viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - „rizika nemovitosti”.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis

Oceňovaná nemovitost je tvořena hlavní budovou čp. 1126.

Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na částečně oploceném pozemku. Původně se pravděpodobně jednalo o obytnou vilu německého původu. Údaje o nemovitosti se nedochovaly, přesné stáří není známo (učiněn dotaz na Stavebním úřadě v Rumburku - pravděpodobně byla nemovitost zřízena v r. 1909 -1910).

Další vývoj nemovitosti není přesně znám - v posledních cca 10 letech byla nemovitost užívána v přízemí jako zdravotní středisko, později archiv, v patře je bytová jednotka.

Přílehlý dvůr je z části zpevněný - tvořený chodníkem a z části ocelovým přístřeškem, severozápadně navazuje pozemek zahrady. Pozemek je částečně oplocen.

Budova čp. 1126 - objekt pro administrativu (bydlení)

Jedná se o celkem třípodlažní objekt - má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, půdní prostor je účelově neupravený. Střeška je složená s krovem vázané konstrukce, tvar zastřešení je sedlový s lomeným sklonem a vystupujícím zastřešením rizalitů a přístavků.

Dispozice

1. PP - obsahuje sklepní skladové prostory - schody, chodbu, celkem pět dalších sklepních místností včetně kotelny na TP.

1. NP - obsahuje vstupní zádveř, chodbu se schodišťovým prostorem, halu a dalších pět místností, bývalou umývárnu, WC, komoru a přístavěnou zadní chodbu.

2. NP - obsahuje bytový prostor se dvěma vstupy - samostatně přístupné dvě místnosti a další samostatně přístupné tři obytné místnosti, chodba a kuchyňský kout spojený s koupelnou.

Půdní prostor - je účelově neupravený, přístupný po dřevěném schodišti z koupelny.

Konstrukce a vybavení

Jedná se o objekt zděné cihlové konstrukce. Obvodové a svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45-60 cm, ve sklepech kamenné tl. do 90 cm, schodiště je dvouramenné žb.s teracovou úpravou,

	<p>stropy nad sklepem jsou rovné - pravděpodobně ocelobetonové, v dalších podlažích jsou dřevěné trámové s podbitím a omítkou. Střecha je vázané konstrukce - dřevěný krov lomeného sedlového tvaru se zastřešením vystupujících prvků a rizalitií. Krytina je z plechových šablon typu Alukryt (měděné nebo opatřené nátěrem), proveden hromosvod, klempířské prvky jsou z části pozink, z části ze stejného materiálu jako zastřešení, svody z plastového potrubí. Fasáda je vápenná hladká, částečně zdobená, převážně však značně poškozená a odpadávající.</p> <p>Vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou standardní až podstandardní - podlahy z PVC na betonovém podkladu, v patře na prknech, provedeny hladké vápenné omítky, v přízemí provedeny nátěry stěn olejovým nátěrem, okna jsou dřevěná špaletová, dveře prefa náplňové, v sociálním zázemí osazeny běžné zařizovací předměty ZTI průměrném až podprůměrném stavu.</p> <p>Byt je vybaven podstandardně - ve dvou samostatně přístupných místnostech je umyvadlo a el. sporák, v druhé třípokojové části je koupelna s vanou a umyvadlem a pouze kuch. kout s dřezem.</p> <p>Popis - zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby.</p> <p>Z technického vybavení je provedeno osvětlení a silová elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody SV, ohřev TUV je el. boilerem samostatně v přízemí i v patře. Plynovod je zaveden do suterénu - rozvod v domě není proveden. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva (Viadrus), trubními ocel. rozvody, otopná tělesa jsou z části plechová, z části litinová - systém je k datu ocenění nefunkční - údajně byl v zimě poškozen trubicí systém.</p> <p>Venkovní úpravy</p> <p>Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy - běžného rozsahu a částečně nižší kvality provedení.</p> <p>Jedná se o zpevněnou plochu chodníku s živичným povrchem, kamennou plotovou zeď, plotovou zeď z vápenopískových cihel novodobého provedení, oplocení z plotových dílců na podezdívce - boční severní část ve velmi špatném stavu, průčelní část oplocení zachovalá, zbývající části nekvalitně oploceny drátěným pletivem na ocel. sloupky.</p> <p>Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, telefon, plynová přípojka. 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.</p>
Druh stavby - účel využití	<p>Dle zápisu v KN je uveden způsob využití k bydlení - ve skutečnosti je takto dům užíván z části - dle zjištění na místě a dle informace poskytnuté správcem nemovitosti bylo poslední využití smíšené - přízemí sloužilo k administrativním účelům - archiv, v patře je užívána bytová jednotka. Kolaudační rozhodnutí, případně změny využití v průběhu životnosti stavby nebyly vlastníkem předloženy. Jako nejvhodnější považují další účel využití k bydlení - nemovitost oceňují jako dvoubytový rodinný dům..</p>
Dokumentace	<p>Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána - dle sdělení Stavebního úřadu se dokumentace nedochovala.</p> <p>Pozn.: výměry objektu – obestavěného prostoru - byly zjištěny měřením laserovým přístrojem, nejsou však zcela přesné – zejména ve střešní části nebylo možné provést přesné zaměření běžnými metodami.</p>
Způsob užívání	<p>K datu ocenění je užíván objekt z části - k bydlení ve 2. NP.</p>
Popis tech. stavu stavby	<p>Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný, pouze částečně udržovaný.</p> <p>Neužívané sklepní prostory jsou ve špatném stavu, v přízemí se projevují lokální poškození po zatékání (balkónem a netěsností napojení přístavků).</p> <p>Nebylo možné vyzkoušet funkčnost technického zařízení v přízemí - předpokládá se funkční stav, v bytové části jsou technické instalace v provozuschopném stavu (s výjimkou vytápění).</p> <p>Nebyly zjištěny žádné vážné poruchy nosných konstrukcí ani jiných prvků dlouhodobé životnosti, střešní krytina je v dobrém stav - nebylo zjištěno zatékání. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebením zvýšeného rozsahu.</p> <p>Zjištěné závady:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v přízemí poškození omítek stropů a z části stěn zatékáním - nefunkční hydroizolace balkónu, pravděpodobně i netěsnosti napojení střešních konstrukcí přístaveb - v přízemí lokálně poškozené krytiny PVC - zvýšená vlhkost omítek a zdiva v suterénu - celkově zanedbaný stav sklepních prostor - nefunkční - poškozené ústřední vytápění (pravděpodobně lokálně netěsný trubicí systém) - značné poškození fasády - více než 50% - netěsnost původních špaletových oken, neudržovaný stav (zejména vnější okenní rámy) - neudržovaný stav zahrady, poškozené oplocení na severní a severozápadní straně pozemku
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	<p>Stáří nemovitosti je dle odhadu znalce cca 100 roků. V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, zásadnější cca v r. 1960-70 a poslední dílčí úpravy proběhly pravděpodobně před cca 10 roky - změny a stavební úpravy nebyly nijak evidovány a zdokumentovány - podrobnější údaje nebyly k dispozici.</p>

Pozemky

Základní popis každého pozemku

Pozemek pč. 52 - dle KN zastavěná plocha a nádvoří - evidence odpovídá skutečnému stavu - pozemek je z části zastavěn objektem čp. 1126 a jeho příslušenstvím - jedná se o stavební pozemek.

Pozemek pč. 53 - zahrada - evidence dle KN odpovídá skutečnosti - pozemek tvoří s výše uvedeným jednotný funkční celek.

K nemovitosti jsou napojeny IS - vodovod, elektro, kanalizace, telefon, plynovod.

Trvalé porosty

Vyskytují se trvalé porosty - dřeviny - nevelkého rozsahu, bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitosti.

Věcná břemena

Věcná břemena na nemovitosti nevážnou, resp. nebyla zjištěna.

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 1126

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

c) Pozemky

c₁) Pozemky pč. 52, 53

2. Popis objektů a pozemků

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 1126

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

c) Pozemky

c₁) Pozemky pč. 52, 53

Vzhledem k částečnému zastavění pozemku budovou a z části navazujícími zpevněnými plochami, provádí se ocenění pozemku orientačním způsobem pro zjištění celkové věcné hodnoty.

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

Orientačně lze předpokládat cenu předmětného pozemku na horní hranici cenového pásma, které je v lokalitě poměrně široké 100 - 800,- Kč/m² v závislosti na konkrétních vlastnostech stavebních pozemků, jejich poloze, výměře, stavební připravenosti a možnosti využití - typu a intenzity zástavby.

V centru města prakticky volné stavební pozemky nejsou, nelze provést objektivní porovnání - 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 v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy a v intencích zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby - a1) Dům čp. 1126 - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:		typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná	
Podsklepení:	podsklepená	
Podkroví:	nemá podkroví	
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou	
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími	
Kód CZ - CC:	1121	

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	15,05 * 10,57	=	159,08 m ²
1. NP:	15,05 * 10,57 + 2,43 * 1,25 + 4,55 * 2,70 + 4,70 * 1,60 + 4,10 * 2,65 - 1,10 * 1,10 + 0,60 * 4,90 + 1,70 * 1,20 + 1,10 * 1,10 + 3,37 * 1,30 * 0,5	=	199,96 m ²
2. NP.:	15,05 * 10,57 + 4,55 * 2,70 + 4,70 * 1,60 + 0,60 * 4,90	=	181,82 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	159,08 m ²	2,82 m
1. NP:	199,96 m ²	3,60 m
2. NP.:	181,82 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

1. PP:	158,87 * 2,92	=	463,90 m ³
1. NP:	199,96 * 3,60	=	719,86 m ³
2. NP:	(15,05 * (10,57 + 9,20) / 2) * 3,20 + 4,55 * 2,70 * 3,20 + 4,70 * 1,60 * 3,20 + 0,60 * 4,90 * 3,20	=	548,85 m ³
Střešní prostor:	15,05 * 10,57 * 4,20 * 0,5	=	334,06 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 2 066,67 m³

Výpočet koeficientu K₄:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	4,30	100,00	0,46	1,98
2. Zdivo:	S	24,30	50,00	1,00	12,15
	S	24,30	50,00	1,00	12,15
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střeška:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	50,00	1,00	1,65
	C	3,30	50,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	P	0,40	100,00	0,46	0,18
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
16. Vytápění:	P	4,20	20,00	0,46	0,39
	S	4,20	80,00	1,00	3,36
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
18. Bleskosvod:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	S	0,50	30,00	1,00	0,15
	C	0,50	70,00	0,00	0,00

22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	50,00	1,00	0,25
	C	0,50	50,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	P	3,00	100,00	0,46	1,38
Součet upravených objemových podílů:					93,14

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,9314
---	--------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 900,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9314
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1700
Základní cena upravená	=	3 840,16 Kč/m ³
Plná cena:	=	2 066,67 m ³ * 3 840,16 Kč/m ³ = 7 936 343,47 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 100 roků	
Opotřebení: 68,000 %	= 5 396 713,56 Kč

Dům čp. 1126 - zjištěná cena = 2 539 629,91 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: 4,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům čp. 1126	2 539 629,91 Kč
Celkem:	2 539 629,91 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	=	2 539 629,91
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0450
		114 283,35 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 1
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	114 283,35 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Dům čp. 1126	=	2 539 630,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	114 280,- Kč

Cena objektů činí celkem 2 653 910,- Kč

Indexová metoda

a) Pozemky - a₁) Pozemky pč. 52, 53

Výchozí cena:	=	350,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:		

A - územní struktura:	*	1,20
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,70
D - typ polohy:	*	1,20
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,20
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 635,04 Kč/m²
 Jednotková cena stavebního pozemku: 635,04 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha	p.č. 52	360 m ²
zahrada	p.č. 53	804 m ²

Výměra stavebních pozemků: 1164 m²
 1 164,00 m² á 635,04 Kč/m² = 739 186,56 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 739 186,56 Kč

Pozemky pč. 52, 53 - výsledná cena = 739 186,56 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky pč. 52, 53 = 739 190,- Kč

Cena pozemků činí celkem 739 190,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název:	Dům čp. 1126				
Adresa	Jiříkovská 1126, 408 01 Rumburk				
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.					
V daném případě je situace obtížnější - znalec nemá v obci databázi realizovaných obchodů přímo porovnatelných nemovitostí. Na realitním trhu jsou však nabízeny nemovitosti relativně obdobného využití, též i obdobného stavebně-technického provedení, v odlišných lokalitách města - 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.					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1164 m ²	Zastavěná plocha	199 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, telefon, plynovod				
Příslušenství	oplocení, chodník, vrátka, trvalé porosty, přístřešek, ohradní zeď				

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	2 067,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	541,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	375,00 m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	307,00 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	408 01 Rumburk		
<p>Popis: Provádí se orientační porovnání s objekty dle realitní inzerce, na základě analýzy trhu a po konzultacích s realitními kancelářemi a následném odborném vyhodnocení zjištěných údajů.</p> <p>Ve městě Rumburk je značný převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu, je zde slabá kupní síla obyvatel, omezené pracovní možnosti s nutností dojíždění za prací. Rodinné domy se zde obchodují v cenových relacích značně širokého rozpětí od cca 800 tis. Kč až po 3500 tis. Kč, existují samozřejmě i výjimky mimo uvedené relace.</p> <p>Spodní hranici představují domky menší ve špatném stavu, horní hranici pak větší udržované domy, případně středně velké objekty po rekonstrukci nebo zhodnocujících úpravách. 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 - při porovnání vycházím z cenové relace pod středem uvedeného rozpětí, s korekcí ve vztahu k technickému stavu, vybavení a poloze nemovitosti.</p> <p>Hodnocení - porovnávané objekty byly převážně 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 - zohledněno celkovým koef. porovnání.</p>			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1500 m ²	Zastavěná plocha	200 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	V,K,E,T,P		
Příslušenství	standardní venkovní úpravy		
Požadovaná nebo kupní cena			1 800 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	0,95
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,02
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,15
Koeficient K4:	vybavení	*	1,05
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,00
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,00
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,10
Celkový koeficient:		/	1,29
Přepočtená standardní cena:			1 395 348,84 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJC _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	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	250,00 m ²	7 200,- Kč/m ²	5 581,40 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	0,00	5 581,40	0,00
SJC – průměr				5 581,00	
JCO = SJC * I ₀				5 581,00	
Výměry oceňované stavby	2 067,00	541,00	375,00	307,00	
CO:				1713367	
Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:					1 713 367,- Kč
C _p = CO _{průměrná}					

Dům čp. 1126 - výsledná cena

= 1 713 367,- 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 - korekcí na tržní podmínky ve městě.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.5 - 2.0 mil Kč.

Při ocenění se přikláním k úrovni mírně pod střední hranici uvedeného cenového rozpětí - zejména vzhledem k uvedeným negativům (technický stav - viz uvedené závady) s předpokladem vysokých nákladů na úplné zprovoznění nemovitosti, kontrastujícím dobré poloze nemovitosti, dobré rozloze a tvaru pozemku a možnému budoucímu rozvoji nemovitosti.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 2 653 910,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 739 190,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 3 393 100,- Kč

Porovnávací hodnota:

Porovnávací hodnota celkem: 1 713 370,- Kč

Obvyklá cena:	1 700 000,- Kč
----------------------	-----------------------

slovy: jedenmilionsedmsettisíc Kč

Seznam příloh

- výpis z KN, LV č. 3542 pro k.ú. Rumburk
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
- poloha nemovitosti
- fotodokumentace - 2 listy
- informace o porovnávání nemovitostech - 4 listy

Celkem obsahují přílohy 9 listů.

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. 2011-32 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11- 032.

V Lounech dne 5.4.2011

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