

# Znalecký posudek číslo 2011-74

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

<b>NEMOVITOST:</b>	Soubor nemovitostí - rekreační středisko při čp. 7 včetně rekreačních chatek, příslušenství a pozemků v obci Maxov
Adresa nemovitosti:	473 01 Radvanec - Maxov 7
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, kú Radvanec, kód kú 750646, LV 826 Stavba s pozemkem, č.p. 7, stpč. 147, 305, 306, 307, pč. 828, 829, 1109
<b>VLASTNÍK:</b>	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



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

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

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Krivka</b>	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:	1.10.2011
-------------------------	-----------	-------------------	-----------

Počet stran: 17      Počet příloh: 5      Počet vyhotovení: 2      Vyhotovení číslo:

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI:**  stavba dokončena v r. 1830  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  
 Přípojky:  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 vyššími náklady na údržbu a budoucí opravy.**  
**Nebezpečí záplav** - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.  
**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	1 799 600,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 763 640,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nebyla zjišťována		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 800 000,- Kč</b>		
- z toho hodnota pozemku	791 870,- 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 prodejích 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 nemovitostí 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 na trhu v současné době dosažena.**

#### **Výnosová hodnota**

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k **jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 soubor nemovitostí - zděná budova čp. 7, tři objekty dřevěných typových rekreačních chatků, včetně pozemků a příslušenství, nacházející se v obci Radvanec - část Maxov. Jedná se o nemovitost pro ubytování a rekreaci - bývalé rekreační středisko stávajícího vlastníka.**

**Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti, a taktéž ke známé skutečnosti, že nemovitost (oceňovaný soubor) je nabízena neúspěšně na trhu cca 4 roky (od r. 2007), během nichž proběhlo několik neúspěšných dobrovolných dražeb, poslední s vyvolávací cenou 2.45 mil. Kč.**

#### **Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- velmi dobrá poloha v rozvíjející se rekreační oblasti
- dobrá dopravní dostupnost nemovitosti
- nadstandardní rozloha pozemku - rozvojové možnosti (možnost rozdělení souboru na části)
- nemovitost je schopná užívání (nutné opravy)

#### **Negativní stránky:**

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- částečná předimenzovanost nemovitosti pro běžné využití k individuální rekreaci
- drobné závady a částečně zhoršený stavebně-technický stav, podst. technické vybavení - viz část nález
- předpokládané vyšší náklady na opravy a údržbu nemovitosti v budoucnu

#### **Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.**

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 obtížněji prodejnou.**

**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 1.10.2011

znalec, podpis, razítko

## Nález

### Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	<b>Soubor nemovitostí - rekreační středisko SÚS Litoměřice tvořené budovou čp. 7 (bydlení), třemi rekreačními chatami (dřevostavby) a pozemky včetně příslušenství v obci Radvanec - část Maxov. Pozemky stpč. 147, 305, 306, 307, 828, 829, 1109. Vše dle LV č. 826 pro k.ú. Radvanec, okres Česká Lípa, Liberecký kraj.</b>
Přehled všech vlastníků	<b>Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba:</b> <b>Ústecký kraj</b> , 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. 826 pro k.ú. Radvanec - kopie z katastrální mapy - zajištěná dálkovým přístupem - stavební technická dokumentace - nepředložena - údaje o kolaudaci - nedoloženy - znalecký posudek č. 5079 – 038/11 z 03/20011 zpracovaný Mgr. Milanem Špičkou - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 29.9.2011
Charakteristika obce	<b>Obec Radvanec je malá obec nacházející se severně od města Česká Lípa, východně nedaleko města Nový Bor.</b> Obec má cca 150 obyvatel, v části Maxov žije trvale cca 20 obyvatel. V obci je částečná technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, elektrofikace) a omezená občanská vybavenost - obecní úřad - je nutno dojíždět do větších měst. Vyšším správním celkem je město Nový Bor. <b>Dopravní spojení</b> - obec leží na komunikaci III. třídy, nedaleko dopravních komunikací č. 268 - Mimoň - Nový Bor, č. 9 - Česká Lípa - Nový Bor a č. 13 - Nový Bor - Liberec. Do obce je pravidelné autobusové spojení - dopravní dostupnost je dobrá. <b>Území obce je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.</b>
Poloha nemovitosti	<b>Oceňovaná nemovitost se nachází v části Radvanec - Maxov, na jihovýchodním okraji obce v části Maxov, u místní komunikace - viz příložená situace.</b> Nemovitost je tvořena souborem několika objektů s hlavní samostatně stojící zděnou budovou a třemi menšími rekr. chatkami. V okolí se nacházejí chaty i objekty rezidenčního typu, pozemek jako celek je zhruba tvaru obdélníka, další příslušenství tvoří venkovní úpravy, areál je oplocený. Celkově je poloha nemovitosti z hlediska účelu využití hodnocena velmi dobře, jedná se o rekreační oblast, v současné době se lokalita dále rozvíjí. <b>Přístup k nemovitosti je z veřejného prostranství</b> - ze zpevněné místní komunikace s živичným povrchem - poč. 1103 (ostatní plocha - ostatní komunikace - vlastníkem je Obec Radvanec).
Nemovitost pronajata	<b>Nemovitost není k datu ocenění pronajata.</b>
Rizika nemovitosti	<b>Viz podrobnější popis uvedený výše v samostatné části - „rizika nemovitosti“.</b>

### Popis jednotlivých staveb

Základní popis	<b>Oceňovaná nemovitost je tvořena souborem nemovitostí s pozemky, vše tvoří jeden funkční celek sestávající z hlavní budovy čp. 7, třech shodných objektů typových dřevostaveb - rekreačních chatek a uvedených zastavěných a navazujících pozemků o celkové souhrnné rozloze 5989 m<sup>2</sup>.</b> Podrobné údaje o nemovitosti nebyly objednatelem předloženy, (nebyly předloženy listinné doklady, projektová dokumentace apod.), přesné stáří není známo, předpokládá se stáří nad cca 180 roků u zděné budovy, objekty rekreačních dřevostaveb jsou dle informace z r. 1992. Navazující pozemky jsou rovinné, příslušenství tvoří inženýrské sítě, drobné venkovní úpravy. <b>Ocenění navazuje na výše uvedený znalecký posudek č. 5079-038/11 zpracovaný Mgr. Špičkou a je jeho aktualizací, neprovádělo se nové podrobné měření, rovněž další podstatné údaje byly z uvedeného znal. posudku převzaty.</b> . <b>Budova čp. 7 - ubytovna</b> Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt, se dvěma nadzemními podlažními, střecha je sedlová složená - polovalbová s vázaným krovem, půdní prostor je účelově neupravený. Budova je tvořena původní částí a přístavbami - přízemní a dvoupodlažní (sociální budova) z r. 1992. Objekt je vybaven na sezónní rekreaci - celoroční využití není předpokládáno vzhledem k absenci vytápění v pokojích. <b>Dispozice</b> <b>1. PP</b> - obsahuje schodiště, sklep z kamenného zdiva s klenutým stropem <b>1. NP</b> - obsahuje vstupní vestibul, dvě kuchyně pro rekreanty včetně zákl. vybavení, společenskou místnost, vinárnu, sklad, schodiště, v přístavbě je tech. místnost s boilerem, sociální zázemí- záchody, sprcha, místnost herny zřízená z původní hosp. části. <b>2. NP</b> - obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, pět pokojů, v přístavbě je sociální zázemí - 2 x záchod, sprchy - nad hernou v přízemí je venkovní terasa. <b>Půdní prostor</b> - je účelově neupravený, přístupný po dřevěném schodišti.
----------------	---

	<p><b>Konstrukce a vybavení</b>                  Jedná se o objekt klasické zděné konstrukce. Vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou standardní až podstandardní - <b>zařazení standardu konstrukcí je uvedeno níže v části ocenění, v tabulce vybavení stavby.</b>                  Z technického vybavení je provedena elektroinstalace 220 a 380 V, hromosvod, rozvody SV, TUV, ohřev TUV je el. boiler, plynovod není. Vytápění je lokální - el. aku kamny, spol. místnost vytápěna kamny na tuhá paliva, pokoje nejsou vytápěny. Hygienické vybavení je osazeno běžnými zař. předměty - hodnoceno jako standardní. Kuchyně je vybavena el. sporáky, pracovní plochou, chladničkami. Odpady jsou od všech ZP, svedeny do veřejné kanalizace.</p> <p><b>Rekr. chaty eč. 217, 218, 219</b>                  Jedná se o tři prakticky shodné objekty dřevostaveb - montované chatky typu HANIKA IIZ.                  Chatky jsou přízemní, osazeny na betonové podezdívce, konstrukce stěn je z panelů na bázi dřevní hmoty, z vnější strany je palubkový obklad, strop je rovný, střecha je nízkého vzepětí sedlového tvaru - dřevěné konstrukce, střešní krytina je z eternitových šablon.  <b>Dispozice</b> - obsahuje venkovní terasu, zádveří, obytnou místnost s kuch. koutem, ložnici, chodbu, koupelnu a záchod.  <b>Technické vybavení je podstandardní - nemá vytápění, elektro pouze 220 V, rozvod SV, není ohřev TUV, splach. záchod - viz tabulka vybavení stavby v části ocenění.</b></p> <p><b>Venkovní úpravy</b>  <b>Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy běžného rozsahu - venkovní schody, oplocení, inženýrské sítě.</b>                  Přípojky inženýrských sítí - veřejný vodovod, veřejná kanalizace, elektropřípojka.                  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><b>Dle zápisu v KN je uveden způsob využití jako jiná stavba</b> - ve skutečnosti je nemovitost užívána jako rekreační středisko - <b>jedná se tedy o ubytovací zařízení rekreačního typu. Celková ubytovací kapacita vč. chatek je cca 18 - 25 osob.</b></p>
Dokumentace	<p><b>Nebyla předložena žádná stavebně-technická dokumentace, znalcem nebyla dokumentace dohledávána.</b></p>
Způsob užívání	<p><b>Pozn.:</b> výměry objektu jsou převzaty z předchozích ocenění, neprovádělo se nové měření.</p>
Popis tech. stavu stavby	<p><b>K datu ocenění je objekt volný, delší dobu neužívaný.</b></p> <p><b>Technický stav - celkový stav objektu je podprůměrný, pouze částečně udržovaný, v posledních cca 4-5 letech bez základní údržby.</b> Jsou patrné dílčí poruchy.</p>
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	<p>Nebyly zjištěny žádné závažné poruchy nosných konstrukcí statického charakteru, výjimkou je zatékání podlahou terasy s projevy na stropě hery v přízemí. Prvky krátkodobé životnosti vykazují různé opotřebením.</p> <p>Zjištěné závady:                  - zatékání podlahou terasy - nefunkční hydroizolace                  - projevy vlhkosti ve spodním části zdiva                  - lokální poškození vykazuje fasáda - zejména u terasy, vnitřní omítky a další úpravy povrchů                  - vysoké opotřebením a morální zastarání prvků vnitřního vybavení</p>
	<p><b>Stáří hlavního zděného objektu čp. 7 je dle předchozích ocenění více než 180 roků</b> - při ocenění takto přestárlé budovy, která prošla několika obměnami a stavebními úpravami, vycházím z uvedeného minimálního stáří, předpokladu další životnosti cca 70 roků a opotřebením stanovuji kubickou metodou (případně odborným odhadem) - lineární metoda výpočtu opotřebením nevystihuje dobře skutečný stav.</p> <p>V průběhu životnosti proběhlo pravděpodobně více dílčích stavebních úprav a modernizací, poslední zásadní v roce 1989-1992, kdy byla provedena celková rekonstrukce (nepříliš kvalitní) a přístavba.</p> <p>V posledních cca 5-ti letech je objekt velmi málo užívaný, prakticky bez údržby, celkový stav hodnotím jako zhoršený.</p> <p>Stáří rekr. chatek je dle informace 19 roků, opotřebením je průměrné.</p>
<b>Pozemky</b>	
Základní popis každého pozemku	<p><b>Evidence pozemků dle KN odpovídá skutečnému stavu</b> - jedná se o stavební pozemky zastavěné výše uvedenými stavebními objekty a navazujícími pozemky tvořícími se stavebními funkční celek - podrobněji viz část ocenění pozemků.</p>
Trvalé porosty	<p><b>Bez podstatného vlivu</b> na obvyklou cenu nemovitosti.</p>
Věcná břemena	<p><b>Věcná břemena na nemovitosti neváznou, resp. nebyla zjištěna.</b></p>

# Posudek

## 1. Obsah posudku

### a) Hlavní stavby

- a<sub>1</sub>) Budova čp. 7
- a<sub>2</sub>) Rekreační chata č. 217
- a<sub>3</sub>) Rekreační chata č. 218
- a<sub>4</sub>) Rekreační chata č. 219

### b) Venkovní úpravy

- b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

### c) Pozemky

- c<sub>1</sub>) Pozemky dle LV č. 826 - Radvanec

## 2. Popis objektů a pozemků – viz část nález

### a) Hlavní stavby

- a<sub>1</sub>) Budova čp. 7
- a<sub>2</sub>) Rekreační chata č. 217
- a<sub>3</sub>) Rekreační chata č. 218
- a<sub>4</sub>) Rekreační chata č. 219

### b) Venkovní úpravy - b<sub>1</sub>) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

### c) Pozemky - c<sub>1</sub>) Pozemky dle LV č. 826 - Radvanec

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 vzhledem ke značné výměře pod spodní hranicí cenového pásma, které je v lokalitě poměrně široké 200 - 800,- Kč/m<sup>2</sup>, 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 (nadstandardní rozloha pozemků v souboru) nelze provést zcela objektivní srovnání - proto se provádí odborný odhad indexovou metodou.**

V daném případě je ocenění souboru pozemků a vyjádření jeho hodnoty orientační - cena je zahrnuta v celkové ceně souboru nemovitostí včetně staveb, kdy stavby tvoří s pozemky jednotný funkční celek.

## 3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí v intencích zákona č. 151/1997 Sb. a dle obecně uznávaných mezinárodních oceňovacích standardů.

## Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

### a) Hlavní stavby - a<sub>1</sub>) Budova čp. 7 - § 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:	$6,40 * 4,80 + 2,40 * 2,45$	=	36,60 m <sup>2</sup>
1. NP:	$15,95 * 8,70 + 6,45 * 9,00 + 7,25 * 5,25$	=	234,88 m <sup>2</sup>
2. NP.:	$15,95 * 8,70 + 7,25 * 5,25$	=	176,83 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	36,60 m <sup>2</sup>	2,40 m	87,84 m <sup>3</sup>
1. NP:	234,88 m <sup>2</sup>	2,85 m	669,41 m <sup>3</sup>
2. NP.:	176,83 m <sup>2</sup>	2,95 m	521,65 m <sup>3</sup>
Součet	448,31 m <sup>2</sup>		1 278,90 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 278,90 / 448,31 = 2,85 m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 448,31 / 3 = 149,44 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

1. PP:	36,60 * 2,50	=	91,50 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba:	15,95 * 8,70 * 2,85 ++ 6,45 * 9,00 * 3,00 + 7,25 * 5,25 * 2,85 + 15,95 * 8,70 * 2,95 + 6,45 * 9,00 + 7,25 * 5,25 * 2,7	=	1 248,28 m <sup>3</sup>
Střešní prostor:	15,95 * 8,70 * 4,80/2 + 7,25 * 5,25 * 1,10/2	=	353,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 693,75 m <sup>3</sup>

#### 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	80,00
	betonové pasy izolované	S	20,00
2. Svislé konstrukce:	zděné kamenné a smíšené, tvárnice přístavby	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné trámové, 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	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné omítky, nátěr	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	dřevěné, betonové do sklepa	S	100,00
11. Dveře:	dřevěné - plně, hladké náplňové	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	keram. dlažba	S	70,00
	prkna	P	30,00
15. Vytápění:	lokální - elektro a kamna na TP	P	50,00
	chybí	C	50,00
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:	boilery	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný elektrický sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	standardní	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,30	80,00	0,46	2,32
	S	6,30	20,00	1,00	1,26
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	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
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:	S	2,80	100,00	1,00	2,80

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	70,00	1,00	2,31
	P	3,30	30,00	0,46	0,46
15. Vytápění:	P	4,90	50,00	0,46	1,13
	C	4,90	50,00	0,00	0,00
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:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
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:					91,28

Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :	0,9128
---	--------

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9642
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9128
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,0800

**Základní cena upravená** = 4 105,39 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 1 693,75 m<sup>3</sup> \* 4 105,39 Kč/m<sup>3</sup> = 6 953 504,31 Kč

Výpočet opotřebení kubickou metodou

Stav konstrukcí dlouhodobé životnosti: 80,00 %

Stanovení předpokládané životnosti stavby Z

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

$180 + ((250 + (180^3 / (2 * 250)) - 180) * (80,00 / 100)) = 150$

$100 * 180 / 150 = 65,856 %$

- 4 579 299,80 Kč

**Budova čp. 7 - zjištěná cena**

**= 2 374 204,51 Kč**

#### a2) Rekreační chata č. 217 - § 6

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rekreační nebo zahrádkářská chata:	typ H
Svislá nosná konstrukce:	montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP: 5,60 \* 6,10 = 34,16 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	34,16 m <sup>2</sup>	2,40 m

#### Obestavěný prostor:

Vrchní stavba: 5,60 \* 6,10 \* 2,75 + 5,60 \* 6,10 \* 1,40/2 = 117,85 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 117,85 m<sup>3</sup>



**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:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Podezdívka:	betonová	S	100,00
3. Obvodové stěny:	montované na bázi dřevní hmoty	S	100,00
4. Stropy:	dřevěné spalné	S	100,00
5. Zastřešení:	sedlová střecha - sbíjený krov neumož. podkroví	S	100,00
6. Krytina:	osinkocementová - šablony	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
8. Úprava povrchů:	nátěry- impregnace	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
11. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
12. Podlahy:	prkna palubky	S	100,00
13. Vytápění:	není	C	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
15. Rozvod vody:	ocelové trubky, jen studená	S	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:	chybí	C	100,00
18. Kanalizace:	ano	S	100,00
19. Záchod:	splachovací	S	100,00
20. Okenice:	okenice	S	100,00
21. Vnitřní vybavení:	standard	S	100,00
22. Ostatní:	není	C	100,00

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
2. Podezdívka:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
3. Obvodové stěny:	S	28,40	100,00	1,00	28,40
4. Stropy:	S	10,20	100,00	1,00	10,20
5. Zastřešení:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
6. Krytina:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
8. Úprava povrchů:	S	9,20	100,00	1,00	9,20
10. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
12. Podlahy:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
13. Vytápění:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
14. Elektroinstalace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
15. Rozvod vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
17. Rozvod propan-butanu:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Kanalizace:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
19. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
20. Okenice:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
22. Ostatní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					93,03

Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :	0,9303
---	--------

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	1 400,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9303
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690
Základní cena upravená	=	2 401,21 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	=	117,85 m <sup>3</sup> * 2 401,21 Kč/m <sup>3</sup> = 282 982,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 50 = 38,000 \%$

- 107 533,39 Kč

**Rekreační chata č. 217 - zjištěná cena**

**= 175 449,21 Kč**

**a<sub>3</sub>) Rekreační chata č. 218 - § 6**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rekreační nebo zahrádkářská chata:	typ H
Svislá nosná konstrukce:	montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1. NP: 5,60 \* 6,10 = 34,16 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	34,16 m <sup>2</sup>	2,40 m

**Obestavěný prostor:**

Vrchní stavba: 5,60 \* 6,10 \* 2,75 + 5,60 \* 6,10 \* 1,40/2 = 117,85 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 117,85 m<sup>3</sup>

**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:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Podezdívka:	betonová	S	100,00
3. Obvodové stěny:	montované na bázi dřevní hmoty	S	100,00
4. Stropy:	dřevěné spalné	S	100,00
5. Zastřešení:	sedlová střecha - sbíjený krov neumož. podkroví	S	100,00
6. Krytina:	osinkocementová - šablony	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
8. Úprava povrchů:	nátěry- impregnace	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
11. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
12. Podlahy:	prkna palubky	S	100,00
13. Vytápění:	není	C	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
15. Rozvod vody:	ocelové trubky, jen studená	S	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:	chybí	C	100,00
18. Kanalizace:	ano	S	100,00
19. Záchod:	splachovací	S	100,00
20. Okenice:	okenice	S	100,00
21. Vnitřní vybavení:	standard	S	100,00
22. Ostatní:	není	C	100,00

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
2. Podezdívka:	S	3,90	100,00	1,00	3,90

3. Obvodové stěny:	S	28,40	100,00	1,00	28,40
4. Stropy:	S	10,20	100,00	1,00	10,20
5. Zastřešení:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
6. Krytina:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
8. Úprava povrchů:	S	9,20	100,00	1,00	9,20
10. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
12. Podlahy:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
13. Vytápění:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
14. Elektroinstalace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
15. Rozvod vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
17. Rozvod propan-butanu:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Kanalizace:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
19. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
20. Okenice:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
22. Ostatní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					93,03

Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :	0,9303
---	--------

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	1 400,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9303
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690
Základní cena upravená	=	2 401,21 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	117,85 m <sup>3</sup> * 2 401,21 Kč/m <sup>3</sup>	= 282 982,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 50 = 38,000 %	- 107 533,39 Kč
<b>Rekreační chata č. 218 - zjištěná cena</b>	<b>= 175 449,21 Kč</b>

**a) Rekreační chata č. 219 - § 6**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rekreační nebo zahrádkářská chata:	typ H
Svislá nosná konstrukce:	montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1. NP:	5,60 * 6,10	=	34,16 m <sup>2</sup>
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
1. NP:	34,16 m <sup>2</sup>	2,40 m	

**Obestavěný prostor:**

Vrchní stavba:	5,60 * 6,10 * 2,75 + 5,60 * 6,10 * 1,40/2	=	117,85 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	117,85 m <sup>3</sup>

**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:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Podezdívka:	betonová	S	100,00
3. Obvodové stěny:	montované na bázi dřevní hmoty	S	100,00
4. Stropy:	dřevěné spalné	S	100,00
5. Zastřešení:	sedlová střecha - sbíjený krov neumož. podkroví	S	100,00
6. Krytina:	osinkocementová - šablony	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
8. Úprava povrchů:	nátěry- impregnace	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
11. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
12. Podlahy:	prkna palubky	S	100,00
13. Vytápění:	není	C	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
15. Rozvod vody:	ocelové trubky, jen studená	S	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:	chybí	C	100,00
18. Kanalizace:	ano	S	100,00
19. Záchod:	splachovací	S	100,00
20. Okenice:	okenice	S	100,00
21. Vnitřní vybavení:	standard	S	100,00
22. Ostatní:	není	C	100,00

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
2. Podezdívka:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
3. Obvodové stěny:	S	28,40	100,00	1,00	28,40
4. Stropy:	S	10,20	100,00	1,00	10,20
5. Zastřešení:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
6. Krytina:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
8. Úprava povrchů:	S	9,20	100,00	1,00	9,20
10. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
11. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
12. Podlahy:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
13. Vytápění:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
14. Elektroinstalace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
15. Rozvod vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
17. Rozvod propan-butanu:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Kanalizace:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
19. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
20. Okenice:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
22. Ostatní:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					93,03

Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :	0,9303
---	--------

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	1 400,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9303
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690
Základní cena upravená	=	2 401,21 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	=	117,85 m <sup>3</sup> * 2 401,21 Kč/m <sup>3</sup> = 282 982,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 50 = 38,000 \%$

- 107 533,39 Kč  
= 175 449,21 Kč

**Rekreační chata č. 219 - zjištěná cena**

## **b) Venkovní úpravy - b<sub>1</sub>) 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: 2 374 000,00 Kč

### **Ocenění:**

Cena staveb celkem: 2 374 000,00

Stanovené procento z ceny staveb: \* 0,0300

71 220,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: \* 1 / 1

**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = 71 220,- Kč

## **Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Budova čp. 7 = 2 374 200,- Kč

a<sub>2</sub>) Rekreační chata č. 217 = 175 450,- Kč

a<sub>3</sub>) Rekreační chata č. 218 = 175 450,- Kč

a<sub>4</sub>) Rekreační chata č. 219 = 175 450,- Kč

**b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem** = 71 220,- Kč

**Cena objektů činí celkem**

**2 971 770,- Kč**

## **Indexová metoda - a) Pozemky**

### **a<sub>1</sub>) Pozemky dle LV č. 826 - Radvanec**

Výchozí cena: = 600,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura: \* 1,00

B - typ stavebního pozemku: \* 1,00

C - třída velikosti obce: \* 0,60

D - typ polohy: \* 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,40

**Výchozí cena upravená** = 655,20 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku:** 655,20 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena ostatních pozemků:** 98,28 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Oceňované stavební pozemky:**

zastavěná plocha p.č. st. 147 245 m<sup>2</sup>

dtto p.č. st. 305 40 m<sup>2</sup>

dtto p.č. st. 306 40 m<sup>2</sup>

dtto p.č. st. 307 40 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 365 m<sup>2</sup>

365,00 m<sup>2</sup> á 655,20 Kč/m<sup>2</sup> = 239 148,- Kč

**Oceňované ostatní pozemky:**

zahrada	p.č.	828	112 m <sup>2</sup>
trvalý tr. porost	p.č.	829	5329 m <sup>2</sup>
ostatní plocha - kom.	p.č.	1109	183 m <sup>2</sup>

Výměra ostatních pozemků: 5624 m<sup>2</sup>

5 624,00 m<sup>2</sup> á 98,28 Kč/m<sup>2</sup> = 552 726,72 Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = **791 874,72 Kč**

**Pozemky dle LV č. 826 - Radvanec - výsledná cena** = **791 874,72 Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemky dle LV č. 826 - Radvanec** = **791 870,- Kč**

**Cena pozemků činí celkem** **791 870,- Kč**

**Porovnávací metoda**

<b>Název:</b>	<b>Budova čp. 7 + rekr. chaty</b>				
<b>Adresa</b>	473 01 Maxov 7				
<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 dané lokalitě databázi realizovaných obchodů přímo porovnatelných nemovitostí. Na reálním trhu jsou 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>					
<b>Jednoduchá porovnávací metoda dle Metodiky ČSAs</b>					
<b>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.</b>					
<b>Údaje o porovnávaných nemovitostech jsou obsaženy v příloze ocenění:</b>					
<b><u>PN 1 - Penzion, bydlení - Maxov</u></b>					
<b>Požadovaná cena 2999 tis. Kč, upravená cena koef. Kp - 0.95 * 0.68 - porovnávací hodnota - 1937354,- Kč</b>					
Nabídka k prodeji - rodinný penzion v osadě Maxov, obec Radvanec u České Lípy. V domě je pohodlné bydlení pro majitele a čtyři zrekonstruované apartmány pro hosty. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu. Objekt je kompletně zařízen. Vhodné místo pro agroturistiku, cyklistiku a procházky po okolí. V blízkém okolí se nachází Radvanec rybník - přírodní koupaliště.					
<b><u>PN 2 - Rekreační středisko - ubytování - Lindavaový Bor</u></b>					
<b>Požadovaná cena 1870 tis. Kč, upravená cena koef. Kp - 0.80 * 1.10 - porovnávací hodnota - 1645600,- Kč</b>					
Reality Zelený Strom nabízí k prodeji areál bývalého rekreačního střediska v Lindavě. Zahnuje velkou budovu s bývalou vinárnou, větším počtem místností a společenským sálem. Dále menší budovu, stodolu, drobné stavby a rekreační chatky. Na pozemku je též samostatná čistička odpadních vod. V objektu je nutné provést rekonstrukci. Součástí nabídky jsou i rozlehlé pozemky. Objekt lze využít k mnoha druhům podnikatelské činnosti.					
<b><u>PN 3 - Penzion s restaurací - Hejnice - Ferninandov</u></b>					
<b>Požadovaná cena 2550 tis. Kč, upravená cena koef. Kp - 0.90 * 0.80 - porovnávací hodnota - 1836000,- Kč</b>					
Nabídka prodeje bývalého ubytovacího a stravovacího zařízení v obci, která se nachází na rozhraní Lužických hor a Národního parku České Švýcarsko. Jedná se o čtyřpodlažní objekt bývalé brusírný skla, která byla následně přebudována a dostavěna na podnikovou rekreační ubytovnu na vlastních pozemcích. Celková zastavěná plocha objektu činí 260 m <sup>2</sup> . V 1. NP se nachází byt správce 2+1 a rozlehlá restaurace s kompletně vybavenou kuchyní a skladovacími prostory, v dalších nadzemních podlažích pokoje a společné toalety a sprchy. V 1. PP se nachází kotelna na tuhá paliva. Budova vybavena novým okapovým systémem. Nutná rekonstrukce s možností půdní vestavby, díky které je možno rozšířit užitnou kapacitu objektu. Celková plocha pozemků činí 9367 m <sup>2</sup> . V horní části pozemků, v sousedství lesa, se nachází 11 funkčních chatek					
<b><u>Rozpětí porovnávací hodnoty - 1650 - 1940 tis. Kč</u></b>					
Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	180 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	3309 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	337 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace				
Příslušenství	zpev. plocha, oplocení				

**Jednotkové množství oceňované nemovitosti**

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	2 048,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	550,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	400,00 m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

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 I <sub>0</sub> :			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.</p> <p>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).</p> <p>Obdobné porovnatelné nemovitosti se v oblasti obchodují v cenových relacích značně širokého rozpětí od cca 1.500 tis. Kč až po 3500 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/m<sup>2</sup> - při porovnání vycházím z cenové relace pod středem uvedeného rozpětí, s korekcí ve vztahu k technickému stavu, vybavení a poloze nemovitostí.</p> <p><b>Hodnocení</b> - 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	100 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	2500 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	150 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	V,K,E,T		
Příslušenství	standardní venkovní úpravy		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			<b>2 000 000,- Kč</b>
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	1,00
Koeficient K2:	typ nemovitosti	*	1,05
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	1,05
Koeficient K4:	vybavení	*	1,10
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,95
Koeficient K6:	příslušenství, inženýrské sítě	*	1,05
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,05
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>1,27</b>
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>1 574 803,15 Kč</b>

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJT <sub>C</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	350,00 m <sup>2</sup>	5 714,29 Kč/m <sup>2</sup>	4 499,44 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

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	4 499,44	0,00	0,00
SJC – průměr			4 499,00		
JCO = SJC * I <sub>o</sub>			4 499,00		
Výměry oceňované stavby	2 048,00	550,00	400,00		
CO:			1799600		
<b>Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:</b>					
C <sub>p</sub> = CO <sub>průměrná</sub>					<b>1 799 600,- Kč</b>

Budova čp. 7 + rekr. chaty - výsledná cena

=

1 799 600,- Kč

## Rekapitulace

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

Věcná hodnota - výrazně převyšuje hodnotu porovnávací a v dané lokalitě, 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 v dané lokalitě.

K uvedené hodnotě se přikláním i z důvodu dlouho trvajících záměru prodeje nemovitosti od r. 2007 a neúspěšné realizace několika dobrovolných veřejných dražeb.

Výnosová hodnota - nebyla zjišťována, předpokládá se jako velmi nízká až nulová.

**Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.8 - 2.0 mil Kč.**

**Při ocenění se přikláním k úrovni spodní hranice uvedeného cenového rozpětí, s přihlédnutím k dále uvedeným skutečnostem v posudku.**

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota objektů: 2 971 770,- Kč**

**Věcná hodnota pozemků: 791 870,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 3 763 640,- Kč**

**Porovnávací hodnota celkem: 1 799 600,- Kč**

<b>Obvyklá cena :</b>	<b>1 800 000,- Kč</b>
-----------------------	-----------------------

slovy: jedenmilionosmsettisíc 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 1.10.2011

Ing. Petr Křivka



**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. 2011-74 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11- 074.

V Lounech dne 1.10.2011

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