

Kraj : Ústecký
Okres : Děčín
Katastr.území : Šluknov

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3819 - 034/2014

o ceně nemovitosti objektu č.p.682 s příslušenstvím v obci a k.ú.Šluknov, místní část Šluknov.

Objednavatel posudku: Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni: 30. dubna 2014

Posudek vypracoval: Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran.

V Rumburku, dne 4. května 2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěném uzemí města, v místní části Šluknov, v zástavbě rodinných domů a objektů občanské vybavenosti nedaleko centra, v mírně svažitém terénu a je přímo přístupná z průtahu státní silnice.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.682 s pozemkem p.č.420 v k.ú.Šluknov, garážemi na stejném pozemku a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Šluknov, obec Šluknov, list vlastnictví č.39, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 9.1.2013.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Šluknov vyhotovená dálkovým přístupem do KN dne 14.1.2013 v měřítku 1:1000.

Informace z archivu Městského úřadu ve Šluknově.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 14.1.2013, 30.8.2013 a 30.4.2014 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.39 pro k.ú.Šluknov, obec Šluknov zapsán :

- Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Hospodařením s touto svěřenou nemovitostí je pověřen :

- Správa a údržba silnic ÚK p.o., Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí u Teplíc 3

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Budova pro administrativu č.p.682
- 2) Garáže ve dvoře
- 3) Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm
- 4) Stavební pozemek p.č.420 (zast.plocha)

2. POSUDEK A OCENĚNÍ - administrativní cena

2.1 Budova pro administrativu č.p.682

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepený volně stojící objekt se sedlovou střechou a využitým podkrovím. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné tl.30 až 60 cm. Stropy jsou převážně dřevěné trámové s omítanými podhledy, v suterénu je strop nepalný klenbový. Střeška je dřevěná trámová, krytina je z eternitových šablon. Podlahy jsou z betonové mazaniny, PVC, keramické dlažby a dřevěné palubové; v suterénu je cihelná dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, v suterénu ocelová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné hladké do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední teplovodní kotlem na zemní plyn, ohřev TUV je zajištěn el.boilery. U suterénu a části zdíva a podlah 1.P není provedena izolace proti zemní vlhkosti. Chybí výtah.

Voda je získávána přípojkou z veřejného vodovodu. Odkanalizování splaškových vod je do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. El.energie je připojena vrchní přípojkou ze sítě NN. Plyn je připojen z veřejného plynovodu.

Objekt byl dle archivních dokladů postaven cca v roce 1902 jako rodinný dům. Cca v roce 1970 byla provedena změna užívání pro administrativní účely, v části 2.P byl služební byt. Průběžně byly prováděny postupné opravy (výměna oken a dveří, oprava podlah, oprava sociálních zařízení, atd. V posledních deseti letech nebyly prováděny žádné větší opravy mimo výměny střešní krytiny v roce 2005. Střešní krytina je však přesto ve špatném stavu a do objektu již delší dobu zatéká. Údržba je částečně zanedbaná, je potřeba provést znovu opravu střechy, výměnu všech vnitřních instalací vč.ÚT a boilerů, opravu sociálních zařízení, opravu podlah v 1.P vč.nové izolace proti zemní vlhkosti, sanaci zdíva v 1.P proti zemní vlhkosti, opravu fasády, atd.

Dispozice : 1.PP - schodiště, chodba s kotlem ÚT, bývalá uhelna; 1.P - chodba se schodištěm, kuchyňka s jídelnou, tři kanceláře, zasedací místnost, šatna, sociální zařízení (umývárna -2xsprcha a 2xumyvadlo; záchody-2xWC,2xpisoiár); samostatné WC; 2.P - chodba se schodištěm, tři sklady, služební byt (předsín, kuchyň, dva pokoje, koupelna s WC, komora); komora v mezipatře; 3.P - půda.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	122
SKP:	46.21.14.3..1
Typ podle účelu užití:	F - budovy pro administrativu
Druh konstrukce:	Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$8,30 * 4,35 * 2,45$	=	88.46 m ³
Vrchní stavba	$(16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 + 5,45 * 1,65 + 1,18 * 1,17) * 4,50$	=	901.15 m ³
Zastřešení	$(16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63) * 4,00/2 + 5,45 * 1,65 * (0,15 + 0,90/2) + 1,18 * 1,17 * 4,00 - 4,00 * 3,00 * 1,50/3$	=	384.68 m ³
		celkem =	1374.29 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP	8,30 * 4,35 36.10 m ²	2.15 m	2.45 m

1.NP	16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 + 5,45 * 1,65 + 1,18 * 1,17 200.26 m ²	3.10 m	3.40 m
2.NP	16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 189.88 m ²	2.51 m	2.76 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 142.08 m² a prům.výška podlaží je 3.03 m.

2.1.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	podstandard	0.08200	65%	-0.0533
2.	Svislé konstrukce			
	podstandard	0.17400	30%	-0.0522
3.	Stropy			
	podstandard	0.09300	20%	-0.0186
13.	Okna			
	podstandard	0.05200	10%	-0.0052
14.	Povrchy podlah			
	podstandard	0.03200	25%	-0.008
24.	Výtahy			
	chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	Ostatní			
	chybí	0.05900	90%	-0.0531*1.852
				-0.26157

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.26157) = 0.8588$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 112 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.6667%.

2.1.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka výrazně nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	4	0.00
Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí	3	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		-0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T5 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.1.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.05
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.05
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	6	0.00
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	4	0.00
Zastávka hromadné dopravy do 500 m		
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	1	-0.02
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.05
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.02) \times 0.6 = 0.612$$

2.1.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.807,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 142.08 m ² PZP)		x 0.9665
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.03 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9931
K4: podle vybavení stavby		x 0.8588
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1030
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5753
pp = It x Ip = 0.940 x 0.612		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.628,62
Cena za celý obestavěný prostor 1374.29 m ³	= Kč	3.612.486,18
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.612.486,18
Snížení ceny za opotřebení 74.6667%	- Kč	2.697.324,22
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	915.161,96
Budova pro administrativu č.p.682	Cena celkem Kč	915.162,-

2.2 Garáže ve dvoře

Ocenoeno podle § 15, přílohy č.13/2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený volně stojící objekt s plochou střechou mírného spádu vybudovaný na části p.č.420 ve dvoře objektu č.p.682. Jedná se o tři typové garáže z žebet.monolitických skořepin osazené vedle sebe s dobetonováním mezer mezi nimi. Střešní krytina je živičná svařovaná, podlaha je z betonové mazaniny. Nejsou provedeny dveře ani okna, vrata jsou plastová dvoukřídlová. Objekt není vytápěn a není připojen na inženýrské sítě. Vybudován byl cca v roce 1987, údržba je částečně zanedbaná.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 3,40 * 5,35 * 2,75 * 3 = 150.07 m³

2.2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Obvodové stěny podstandard	0.30100	100%	-0.301
8.	Dveře chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
9.	Okna chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
				-0.48805

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.48805) = 0.7365$$

2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 26 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 43.3333%.

2.2.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	4	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00

5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Celkem * -0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.2.7 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.80
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	1	0.01
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost	2	0.00
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti na pozemku		
6. Výhodnost polohy z hlediska komerční využití	3	0.00
Bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.09

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.09) \times 0.8 = 0.728$$

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 15 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.13)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7365
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6843
pp = $I_t \times I_p = 0.940 \times 0.728$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.437,94
Cena za celý obestavěný prostor $150.07 m^3$	= Kč	215.791,66
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	215.791,66
Snížení ceny za opotřebení 43.3333%	- Kč	93.509,65
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	122.282,01
Garáže ve dvoře	Cena celkem Kč	122.282,-

2.3 Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.4.5.

2.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 26 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 52%.

2.3.2 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	4	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.3.3 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.05
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Hromadná doprava* Zastávka hromadné dopravy do 500 m	4	0.00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití. Bez možnosti komerčního využití	1	0.00
9. Obyvatelstvo Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	1	-0.02
10. Nezaměstnanost Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.01
11. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.05
Celkem *		0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.02) \times 0.6 = 0.612$$

2.3.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za CZCC: 211 SKP: 46.23.11.5	470.00 m ²	x 475,- Kč/m ² = Kč	223.250,-
---	-----------------------	--------------------------------	------------------

Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2350
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5753
pp = It x Ip = 0.940 x 0.612		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	287.053,85
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	287.053,85
Snížení ceny za opotřebení 52%	- Kč	149.268,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	137.785,85
Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm	Cena celkem Kč	137.786,-

2.4 Stavební pozemek p.č.420 (zast.plocha)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.420 - zast.plocha a nádvoří - o výměře 762 m²

Pozemek je zastavěn objektem pro administrativu č.p.682. V místě je veřejný vodovod, kanalizace i plynovod. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace a je situován nedaleko centra města. Zasahuje do ochranného pásma průtahu státní silnice.

2.4.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční a autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.570

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.570$$

2.4.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
2. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
3. Ochranná pásma Ochranné pásmo 1)	2	-0.02

4. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
5. Geometrický tvar pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
6. Ostatní neuvedené	1	-0.25
Vlivy snižující cenu		
Celkem		-0.27

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.27 = 0.730$$

2.4.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka výrazně nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	4	0.00
Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí	3	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		-0.06

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.4.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.05
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.05
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	6	0.00
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	4	0.00
Zastávka hromadné dopravy do 500 m		
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitel.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	1	-0.02
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		

11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.05
Vlivy snižující cenu		

Celkem * 0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.02) \times 0.6 = 0.612$$

2.4.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	592,80
--	------	---------------

$$ZC = ZC_v \times I_u = 1040 \text{ Kč} \times 0.57$$

Index cenového porovnání	x 0.4200
--------------------------	----------

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.730 \times 0.940 \times 0.612$$

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	248,98
-------------------------------------	------	---------------

Cena za celou výměru 762.00 m ²	= Kč	189.719,71
--	------	-------------------

Stavební pozemek p.č.420 (zast.plocha)	Cena celkem Kč	189.720,-
---	-----------------------	------------------

3. REKAPITULACE (administrativní cena)

1) Budova pro administrativu č.p.682	Kč	915.162,-
2) Garáže ve dvoře	Kč	122.282,-
3) Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm	Kč	137.786,-
4) Stavební pozemek p.č.420 (zast.plocha)	Kč	189.720,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.364.950,-
<hr/>		

Slovy: Jedenmiliontřistašedesátčtyřitisícdevětsetpadesát Kč

V Rumburku, dne 4. května 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod :

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní bez koeficientu Kp vždy a ve všech možných případech. – bude tak zjištěna věcná hodnota.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Budova pro administrativu č.p.682	1590760.00
2.	Garáže ve dvoře	178697.00
3.	Plochy z betonu asfaltového	239503.00
4.	Stavební pozemek p.č.420	189720.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		2198680.00
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		Cena celkem Kč 2.198.680,-

4.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob ocenění se v daném případě nepožaduje.

4.3 Porovnávací hodnota

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. 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, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

Obdobný typ nemovitostí je v lokalitě Šluknov prodejny a obchodovatelný. Jsou k dispozici údaje z vlastní databáze a z podkladů spolupracujících realitních kanceláří v místě. K porovnání rodinné domy – realitní inzerce.

4.3.1 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.1

4.3.1.1 Popis

Porovnávacím objektem č.1 je objekt ve Šluknově, v místní části Kunratice, ve smíšené zóně na okraji města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, bez podkroví, dva byty 2+1, nebytové prostory dílen a labotarofí, až na plyn úplné instalace, vytápění lokální el.akumulačními kamny, kompletní příslušenství, z inženýrských sítí jen síť NN. U domu garáž, vlastní studna. Pozemky 2000 m². Užitná plocha domu 350 m². Opotřebení 70 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.299.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s větší užitnou plochou a s menším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a mírně horší vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou horší inženýrské sítě. Pozemky jsou v horší poloze. Příslušenství nemovitosti je obdobné jako u oceňované nemovitosti.

4.3.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov-Kunratice
Místnosti:	2x byt 2+1, dílny, garáž
Příslušenství:	pozemky 2000 m ²
Jiné:	opotřebení 70 %

4.3.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.02
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.01
5.	K5 - jiné	1.02
6.	K6 - úvaha znalce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.0715

4.3.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.299.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.169.100,-

4.3.2 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.2

4.3.2.1 Popis

Porovnávacím objektem č.2 je objekt ve Šluknově v bytové zóně nedaleko centra města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, bez podkroví, tři byty (5+1,2+1 a 1+1), až na plyn úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. U domu kolna. Pozemky 907 m². Užitná plocha domu 285 m². Opotřebení 75 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.095.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s mírně větší užitnou plochou a s mírně větším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a obdobnou vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v obdobné poloze. Příslušenství nemovitosti je horší než u oceňované nemovitosti.

4.3.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	byty 5+1, 2+1 a 1+1, kolna
Příslušenství:	pozemky 907 m ²
Jiné:	opotřebení 75 %

4.3.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.01
3.	K3 - příslušenství	0.97
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.99
5.	K5 - jiné	1.01
6.	K6 - úvaha znalce	0.99
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.96981

4.3.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.095.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	985.500,-

4.3.3 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.3

4.3.3.1 Popis

Porovnávacím objektem č.3 je objekt ve Šluknově v bytové zóně na okraji města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s mansardovou střechou, bez podkrovní, dva byty 2+1, až na plyn úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. U domu dvě garáže. Pozemky 1018 m². Užitná plocha domu 165 m². Opotřebení 70 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří za cenu 1.600.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,85.

Objekt s menší užitnou plochou a s menším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a obdobnou vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v horší poloze. Příslušenství nemovitosti je lepší než u oceňované nemovitosti.

4.3.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	2x byt 2+1, 2x garáž
Příslušenství:	pozemky 1018 m ²
Jiné:	opotřebení 70 %

4.3.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	0.98
3.	K3 - příslušenství	1.02
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.03
5.	K5 - jiné	1.02
6.	K6 - úvaha znalce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.07087

4.3.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.600.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.360.000,-

4.3.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

4.3.4.1 Popis

Oceňovaným objektem je objekt ve Šluknově v zastavěné části města nedaleko centra. Jedná se o vícepokojový zděný dům, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou a využitým podkrovím. Byt 2+1 a kanceláře se zázemím. Možnost rekolaudace na rodinný dům. Úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na zemní plyn, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. Ve dvoře tři garáže. Pozemky 762 m². Užitná plocha domu je 273 m². Opotřebení 74 %.

4.3.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	byt 2+1, kanceláře, 3 garáže
Příslušenství:	pozemky 762 m ²
Jiné:	opotřebení 74 %

4.3.4.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srovnáv. objektu Kč	Index odlišnosti	Cena oceňov. objektu Kč
1	1169100	1.072	1091087
2	985500	0.970	1016189
3	1360000	1.071	1269960
Celk.průměr			1125745
Minimum			1016189
Maximum			1269960

4.3.4.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	1.016.200,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.125.700,-
Maximální cena objektu	= Kč	1.270.000,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním: Cp = průměrná x 0,975	= Kč	1.097.600,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	1.097.600,-

5. Obvyklá (tržní) cena - odborný odhad

Pro stanovení obvyklé ceny je použita analýza pomocných propočtů srovnávacích cen nemovitostí a po zvážení všech okolností, vlivů, s přihlédnutím především k :

- dislokaci v obci a v lokalitě (v zastavěné části města v bytové zóně)
- k údržbě domu, k jeho konstrukcím i vybavení a velikosti
- k potřebě částečných oprav (krytina střechy vč.klempířských prvků, dodatečná izolace podlah a zdiva v 1.P proti zemní vlhkosti, atd.)
- ke skutečnosti, že ve Šluknově je po uvedeném typu nemovitostí v současnosti slabší poptávka (ceny nemovitostí zde klesly vzhledem k výbušné situaci v celém Šluknovském výběžku způsobené silnou konfliktní skupinou obyvatel a eskalující koncem léta 2011 násilnými střety, které byly hojně šířeny medií do celé republiky)

Ize předpokládat, že se cena obvyklá bude pohybovat na úrovni pomocných propočtů u ceny srovnávací mírně pod průměrnou hranicí. Pro oceňovanou nemovitost v daném rozsahu je dle názoru znalce reálná obvyklá cena :

1) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	2.198.680,-
2) Výnosová hodnota	Kč	0,-
3) Administrativní cena	Kč	1.364.950,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.097.600,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	1.100.000,-

Slovy: Jedenmilionjednostotisíc Kč

V Rumburku dne 4.5.2014

Otisk znalecké pečeti :

Jiří Pimpara

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.: Spr.3990/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3819 - 034/2014.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

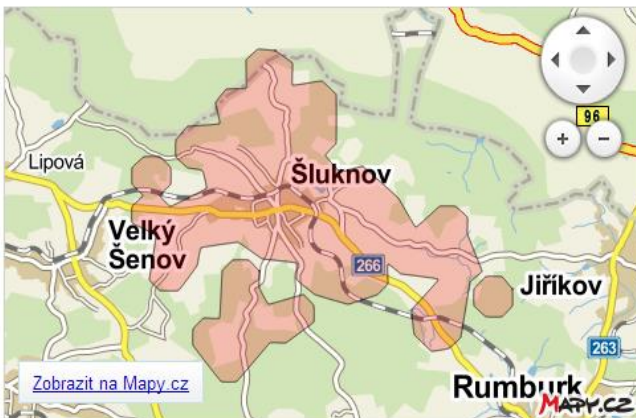


POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.1



Zvětšit obrázek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Prodej, dům rodinný, 500 m²

Cena:	1 299 000 Kč
Adresa:	Šluknov
Datum aktualizace:	14.01.2013
ID zakázky:	14
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	250 m ²
Plocha užitná:	500 m ²
Plocha podlahová:	500 m ²
Plocha pozemku:	2 000 m ²
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Odpad:	Septik
Elektrina:	230V, 400V

Popis:

Nabídka zajímavého objektu v Kunraticích u Šluknova za velmi příznivou cenu. Objekt může sloužit jak k bydlení tak ke komerčnímu využití. Nabízíme objekt v Kunraticích u Šluknova, který lze využít jak ke komerčním účelům tak k bydlení nebo pronajímání. Z velké části je dům v původním stavu, není zde ústřední topení, dole je částečně rekonstruovaný byt, v patře je další před rekonstrukcí. Ostatní prostory byly využívány k průmyslovým účelům. Nemovitost má dva oddělené vchody, septik s trativodem, elektřinu 220/380 a vlastní studnu. Nachází se v malebném okolí na velkém travnatém pozemku se vzrostlými stromy. Šluknovsko patří do oblasti turisticky proslulého Českého Švýcarska.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Mgr. Marek Jasa
Mobil: **734 805 012**
marek@nemoglobal.cz

[Dotaz prodejci](#)



NemoGlobal, s.r.o.
47001 Česká Lípa
[Podrobnosti o společnosti »](#)

POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.2



Prodej, dům rodinný, 285 m²

Cena:	1 095 000 Kč
Adresa:	Šluknov
Datum aktualizace:	28.11.2012
ID zakázky:	N00017
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	185 m ²
Plocha užitná:	285 m ²
Plocha podlahová:	285 m ²
Plocha pozemku:	907 m ²
Plocha zahrady:	200 m ²
Sklep:	Ano

Popis:

Prodej hezkého rod. domu nedaleko centra se 3 byty 1+1,2+1,5+1 a zahradou, částečně podsklepeno, kolny. Celkový pozemek 907m², zastavěná plocha 185m², užitná plocha domu 285m², zahrada 200m², elektro, vodovod, kanalizace, velká volná půda vhodná k vestavbě další bytové jednotky. Okolní zástavba starší rodinné domy a kostel s farou.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Křeček Karel
Mobil: **775 112 233**
kk@reka.cz

EKA | GROU

[@ Dotaz prodejci](#)



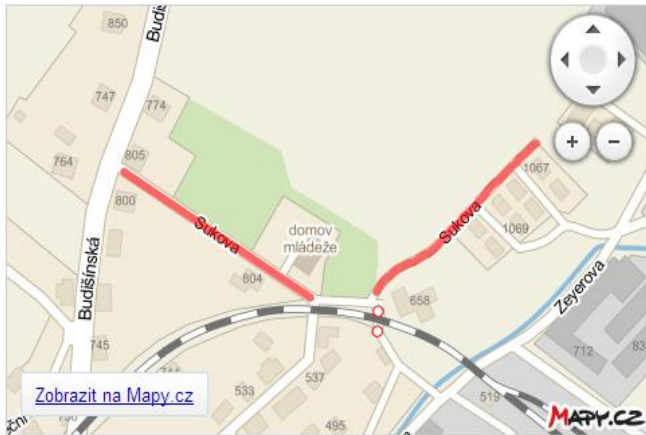
REKA - GROUP, s.r.o.
Spálená 93/23, 11000 Praha
[Podrobnosti o společnosti »](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.3



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej, dům rodinný, 165 m²

Cena: **1 600 000 Kč**

Adresa: Sukova, Šluknov

Datum aktualizace: 13.11.2012

ID zakázky: 192-N00037

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 105 m²

Plocha užitná: 165 m²

Plocha podlahová: 165 m²

Plocha pozemku: 1 018 m²

Terasa: Ano

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Popis:

Naše společnost Vám nabízí k prodeji rodinný dům ve Šluknově s dvěma bytovými jednotkami, v klidné okrajové části města. U domu je velmi pěkná zahrada s dvěma garážemi, saunou, technickým zázemím. Cihlový dům je vytápěn tuhými palivy, novým kotlem Viadrus, umístěným ve sklepní části domu. Plynová přípojka se nachází u hranice pozemku. Po menších stavebních úpravách k nastěhování. Vše doporučujeme pro velkou rodinu.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Žatečka Ladislav

Mobil: **+420 777 113 260**

ladislav.zatecka@re-max.cz

[@ Dotaz prodejci](#)



RE/MAX Grand Reality
Tyršova 1434/4, 40502 Děčín

[Podrobnosti o společnosti](#)

V okolí nemovitosti najdete

Vlák: vlaková stanice Šluknov 430 m

Bankomat: Bankomat GE Money Bank 760 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 700 m

Lékárna: Mgr. Blanka Zelinková 690 m

Restaurace: Restaurace-pizzerie-bowling Šluknov 490 m

VÝPIS Z KN



Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	420
Obec:	Šluknov [5628581]
Katastrální území:	Šluknov [762890]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	762
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Šluknov [407801] ; č.p. 682; stavba pro administrativu
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 420
Stavební objekt:	č.p. 682
Ulice:	Svojsíkova
Adresní místa:	Svojsíkova č.p. 682

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk](#)

SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

