

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 150-63/2013

O ceně budovy - č.p. 286 s příslušenstvím na pozemku p.č. St. 311, pozemku p.č. St. 311 a pozemku p.č. 362/8 v obci Dolní Poustevna, katastrální území Dolní Poustevna, okres Děčín.



Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA , a.s.

Křenová 26

602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dražby.

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.3.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný

Ořechová 14

796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 18 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 3.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této nemovitosti - budovy - č.p. 286 s příslušenstvím, na pozemku p.č.St. 311, pozemku p.č. St. 311 a pozemku p.č. 362/8, v obci Dolní Poustevna, katastrální území Dolní Poustevna, okres Děčín, pro účely dražby.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 20.3.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Dolní Poustevna
Katastrální území: Dolní Poustevna
Počet obyvatel: 1 848

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 41,2871 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $41,29 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.3.2013 bez přítomnosti majitele.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele a na základě dostupné dokumentace získané na stavebním úřadě ve Šluknově.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 737 pro k.ú. Dolní Poustevna, obec Dolní Poustevna, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 22.2.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz - Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Poustevna, obec Dolní Poustevna, okres Děčín, vyhotovený dne 2.4. 2013.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, atd.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění neobsazený, nepronajatý.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje.

Vlastník stavby: Gargoš Truc, Vilémovská 286, 407 82 Dolní Poustevna, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Gargoš Truc, Vilémovská 286, 407 82 Dolní Poustevna, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci předložena. Bylo použito pouze částečných podkladů poskytnutých Stavebním úřadem Městského úřadu ve Šluknově ze dne 20.3.2013.

7. Celkový popis nemovitosti

Dolní Poustevna



Město Dolní Poustevna se nachází na území okresu Děčín a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Rumburk. Obec Dolní Poustevna se rozkládá asi dvacet sedm kilometrů severně od Děčína a dvacet jedna kilometrů západně od města Rumburk. Úředně žije v katastru tohoto malého města zhruba 2000 obyvatel. Dolní Poustevna se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Dolní Poustevna, Horní Poustevna, Karlín, Markéta a Nová Víška. Obec je vzdálená přibližně 2 km od německých hranic.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Dolní Poustevna má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i ústav sociální péče. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Budova č.p. 286 s nebytovými prostorami a bytem v podkroví je v katastru nemovitostí zapsána – způsob využití – výroba. V minulosti byla budova využívána k výrobním účelům a to jako drátovna, později budovu využíval státní podnik Centroflor. Objekt se nachází v zastavěné části města Dolní Poustevna na ulici Vilémovská. Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní objekt půdorysu ve tvaru obdélníka, s tím, že zadní část budovy je pouze jednopodlažní. Objekt je zastřešen sedlovou střechou, u přístavby prodejny je střecha šikmá kryta krytinou Cembrit. Objekt je zděný, stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Voda do objektu je připojena z veřejného vodovodu, odkanalizování je provedeno do bezodtokové jímky, dále je objekt na pojen na el. energii a zemní plyn. Objekt je k datu ocenění prázdný a není v něm provozována žádná činnost. Na základě poskytnutých podkladů Stavebního úřadu Městského úřadu ve Šluknově byly prostory na základě Kolaudačního rozhodnutí ze dne 16.8.2004, pod číslem j. SÚ-330/6-720/1/03-Ma, využívány jako provozovna restaurace, herny, prodejny a bytu 4+1 vybudovaného v podkroví. Prohlídka nebytových prostor a bytu nebyla umožněna, tudíž nejsem schopen přesně stanovit současný stavebně technický stav předmětných prostor.

Na základě místního šetření a dostupných podkladů je stavba užívána přibližně od roku 1920. Dle dostupných informací byl objekt rekonstruován a modernizován v roce 1989. Další stavební úpravy a rekonstrukce, včetně přístavby prodejny a půdní vestavby bytu byly provedeny v roce 2002-2003. Celkový stav objektu je průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání, údržba objektu je při pohledu na budovu mírně zanedbaná. Na objektu byly pravděpodobně provedeny stavební úpravy, rozsah a provedení těchto prací a úprav nelze vzhledem k nedostatku informací stanovit. Opořebení stavby bylo stanoveno odhadem ve výši 50%.

Při místním šetření bylo zjištěno, že skutečná zastavěná plocha objektu neodpovídá stavu zakresleném v katastru nemovitostí.

Pozemek parcela č. St. 311 je zastavěn budovou č.p. 286, na pozemku parcela č. 362/8 se nachází prostorné parkoviště.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova - č.p. 286

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.St. 311 a p.č. 362/8

3. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova - č.p. 286

Popis:

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní objekt s obytným podkrovím. V 1.PP se nachází schodiště, úklidová místnost, sklad úklidových prostředků, kotelna, skladový prostor, šatna muži, sprcha muži, šatna ženy, sprcha ženy, sklad nápojů a obalů, nákladní výtah, schodiště, sklad potravin; v 1.NP – závětrí, prodejna smíšeného zboží, schodiště, restaurace – 85 míst, WC ženy, WC muži, nápojový bar, salonek, kuchyň, mytí bílého nádobí, sklad čistého nádobí, šatna, chodba, WC personál, úklidová místnost, schodiště do 1.PP, umyvárna, suchý sklad potravin, WC pro imobilní osoby, kotelna, sklad nápojů, denní místnost pro personál a garáž; ve 2.NP - chodba, WC ženy, WC muži, kancelář, sklad, herna, schodiště do podkroví; podkroví – chodba, ložnice, obývací pokoj, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, šatna a půda.

Základy jsou betonové s narušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné svislé konstrukce jsou zděné. Nosné vodorovné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha sedlová a u přístavby prodejny šikmá krytá krytinou Cembit. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové monolitické. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy jsou pravděpodobně z keramické dlažby a betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky jsou vápenné hladké s nátěrem. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vytápění je ústřední s kotly na zemní plyn. Celkový stav objektu je průměrný, údržba mírně zanedbaná a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání. Prohlídka nebytových prostor a bytu nebyla umožněna, tudíž nejsem schopen přesně stanovit současný stavebně technický stav a vybavení předmětných prostor.

Nákladové ocenění staveb:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.PP	$(10,50*12,00)+(22,56*6,20)+(1,60*3,95)+(1,10*5,32) =$	278,04
1.NP	$(20,90*12,00)+(1,60*3,95)+(1,10*5,32)+(2,75*7,00) =$ $+(3,95*6,00)+(22,55*12,00)+(5,75*7,05)+(10,69+8,94)/2*3,90$	655,34
2.NP	$(22,90*12,00)+(1,60*3,95)+(1,10*5,32) =$	286,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	278,04 m ²	3,35 m	931,43
1.NP	655,34 m ²	3,45 m	2 260,92
2.NP	286,97 m ²	3,40 m	975,70
Součet	1 220,35		4 168,05

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 4\ 168,05 / 1\ 220,35 = 3,42\ m$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\ 220,35 / 3 = 406,78\ m^2$$

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	$((10,50*12,00)+(22,56*6,20)+(1,60*3,95)+(1,10*5,32))*(3,35) =$	931,45 m ³
vrchní stavba	$(20,90*12,00+1,60*3,95+1,10*5,32+2,75*7,00+3,95*6,00)*(6,85)+(22,55*12,00+5,75*7,05)*(3,40) + (10,69+8,94)/2*3,90*2,70$	3 256,79 m ³
zastřešení	$(13,20*3,50)*2/2 - (4,40*3,50)*2/2 + (22,90*12,00)*(5,95)/2 - (12,00*4,80)*5,95/2 + (22,55*12,00)*3,40/2 + (5,75*7,05)*2,10/2 =$	1 179,55 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	931,45 m ³
vrchní stavba	NP	3 256,79 m ³
zastřešení	NP	1 179,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 367,79 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	šablony cembrit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky opatřeny nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9862

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9362
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,9140
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,9862
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1410
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,3100

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	1 403,69
Plná cena:	5 367,79 m³ * 1 403,69 Kč/m³	=	7 534 713,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 186 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 93 / 186 = 50,000 \%$	-	3 767 356,58 Kč
Budova č.p. 286 - zjištěná cena	=	3 767 356,58 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 311 a 362/8

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností 100 % nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha apod.:	100 %	
Úprava cen:		
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	$100\% + 10\% * (100\% + 100\%)$	120,00 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,3100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1410

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	41,29	1,00	2,1410	0,3100	120,00	60,29
§ 28 odst. 6 b) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace v areálu, nebo komerční						
§ 28 odst. 6 b)	41,29	1,00	2,1410	0,3100	100,00	54,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 311	1 163,00	60,29	70 117,27
§ 28 odst. 6 b)	zahrada	362/8	523,00	54,81	28 665,63
Stavební pozemky - celkem					98 782,90

Pozemky - zjištěná cena = **98 782,90 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Budova č.p. 286	7 534 713,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	7 534 713,20 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	98 782,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	98 782,90 Kč
Celkem	7 633 496,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **7 633 496,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Budova č.p. 286	3 767 356,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 767 356,60 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	98 782,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	98 782,90 Kč
Celkem	3 866 139,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 866 139,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **3 866 140,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetšedesátšesttisícjedenstočtyřicet Kč

3. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

1) Restaurace – Staré Křečany



Popis:

Prodej zavedené stylové restaurace s venkovním posezením, velkým pozemkem 7420 m² a bytovou jednotku 4+1. Restaurace se nachází na hranici České Švýcarsko u Rumburku v obci Staré Křečany. V restauraci je velká místnost s barem a pípou pro 60 lidí a ve vedlejší místnosti je možnost posezení pro 20 lidí. V menší místnosti je i kulečník. Vytápění restaurace je ústřední na tuhá paliva a ve velké místnosti jsou krbová kamna. Restaurace je celá obložena dřevem i je dřevěný strop. Na podlaze je položena dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená. V rohu je velký bar s pípou, za barem je vchod do kuchyně, kde jsou skladové prostory, je zde sklad na prádlo, potraviny a nádobí. Odběr vody pro restauraci je řešen vlastní studnou s čerpadlem. Ve spodní části je prostor pro uhlí, kterým je celý dům vytápěn. Ohřev vody pro dům je elektrickým bojlerem. Pod restaurací je sklep, kde jsou uloženy sudy s pivem. Dále se po dřevěných schodech dostaneme do 1.patra kde je bytová jednotka 4+1, která je po rekonstrukci, je zde nová koupelna s rohovou vanou, dále kuchyně a pokoje. Vedle bytu je ještě další pokoj. Na tomto patře se nachází velký sál, který má kolem 150 m². Zde je potřeba udělat omítky i podlahu. Dále se po dřevěných schodech dostaneme do půdních prostorů, kde by se dala udělat velká bytová jednotka. V restauraci se pořádají větší společenské akce, narozeniny, svatby i oslavy. Schází se zde myslivci, rybáři, fotbalisti i kolaři. V blízkosti restaurace je rybník Havlák. Je zde velké parkoviště. Před restaurací je dřevěný altán, kde se v létě schází kolem 100 lidí na grilování a pečení selat s muzikou. Na pozemku o výměře 6,7 ha je možné postavit rodinný dům, pozemek je rovný.

Nabídková cena: 3 800 000,- Kč.

2) Restaurace – Dolní Poustevna



Popis:

Prodej restaurace-pizzerie v centru obce Dolní Poustevna, na hraničním přechodu s Německem. Restaurace proběhla celkovou rekonstrukcí a má zavedenou bohatou klientelu zákazníků. Dispozice této nemovitosti je taková: v přízemí se nachází bar a restaurace se 70 místy k sezení, kompletně zařízená kuchyně, skladové prostory, samostatné WC (muži, ženy, invalidi), bytová jednotka o velikosti 2+1. V prvním patře se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1 se sociálním zázemím a místnost o rozměrech 200m² která je nevyužita. Druhé patro je situováno na bytovou jednotku 2+1 se sociálním zázemím. Tato nemovitost je celkově podsklepena a má i půdu. Dům je po celkové rekonstrukci (přístavba-část kde se nachází restaurace je zateplena 10cm izolací a natažena omítkou mnichov, nová střecha - šindel, nová okna, natažená nová voda a odpad v plastu. Topení je nové kombinované-tuhá paliva, plyn, elektřina).

Nabídková cena: 4 999 999,- Kč.

3) Restaurace – Hřensko



Popis:

Prodej penzionu s terasou u hraničního přechodu ve Hřensku o zastavěné ploše 271 m². Přízemí - restaurace s barem, kuchyň se skladovými prostory, solárium, 1 místnost, chodba, toalety, vchod do sklepa a na zahradu. Betonové schody do patra. Patro - chodba, WC, komora, 5 pokojů se sprchovým koutem a balkónem (z toho 1 bez balkónu), 1 apartmán, vchod do podkrovní. Podkrovní - 2 pokoje, 1 pokoj se šatnou, 1 místnost s možností úpravy na další pokoj. Na chodbě koupelna a WC. Součástí penzionu jsou nebytové prostory používané jako směnárna k pronájmu. Výhodou je parkoviště před penzionem. Elektřina 230/400V, voda obecní, vytápění ústřední na tuhá paliva (nový kotel).

Nabídková cena: 4 200 000,- Kč.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování před objektem
- umístění nemovitosti v centru města
- lokalita vhodná k bydlení i podnikání

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na průměrné úrovni
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nemovitost není napojena na veřejnou kanalizaci

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **budova – vhodná k bydlení i podnikání**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Budova restaurace – Staré Křečany

Výchozí cena (VC):	3 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
Kredukce:	0,85
Cena po redukcii (C)	3 230 000,- Kč
Kpolohy:	1,00
Kvybavení:	1,00
Kobjektivizační:	1,05
Kkonstrukce:	1,00
Kpozemku:	0,95
Ktechnického stavu:	1,00
Jednotková cena (JC):	3 238 095,- Kč
Váha (V):	1,0

Budova restaurace – Dolní Poustevna

Výchozí cena (VC):	4 999 999,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
Kredukce:	0,85
Cena po redukcii (C)	4 249 999,- Kč
Kpolohy:	1,00
Kvybavení:	1,00
Kobjektivizační:	1,05

K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 260 650,- Kč
Váha (V):	1,0

Budova restaurace - Hřensko

Výchozí cena (VC):	4 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,85
Cena po redukcii (C):	3 570 000,- Kč
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 578 947,- Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times K_{redukce} / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena za celek:	3 238 095,- Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum(JC \times V) / \sum V$):	3 692 564,- Kč
Maximální jednotková cena za celek:	4 260 650,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	3 800 000,- Kč.
Množství:	× 1,00 celek

Porovnávací hodnota: = 3 800 000,- Kč.

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Cena podle cenového předpisu:

Cena objektu	3 767 357,- Kč
Cena pozemku	98 783,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 866 140,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 800 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

3 800 000,- Kč

Cena slovy: třímilionyosmsettisíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 3.4.2013

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 150-63/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 63/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situace – umístění nemovitosti v obci

Fotodokumentace



pohled na parkoviště a budovu č.p. 286



boční pohled na budovu



boční pohled na budovu



pohled na dvorní trakt budovy



pohled na garáž