

Okres: CZ0511 Česká Lípa  
Obec: 561495 Doksy  
Kat.území:628212 Doksy u Máchova jezera

Znalec:  
Antonín Šír  
Azalková 518  
Liberec 15

## **Znalecký posudek č.2853/30/2013** **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - rekreačního zařízení „ BORNÝ “  
č.ev.267 umístěné na st.p.č.2600/75, 2600/76, 2600/80 včetně  
příslušenství v obci Doksy, v blízkosti Máchova jezera.  
Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního  
úřadu pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa, na listu vlastnictví č.2650  
pro katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy a okres  
Česká Lípa, dle stavu ke dni 10.4.2013.

**Vlastník:** České dráhy a.s. - se sídlem :  
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12  
Nové Město - Praha 1, 11 00  
identifikátor : 70994226

**Druh ocenění:** Zjištění ceny nemovitostí za účelem dražby.  
a) stanovení ceny dle cenového předpisu  
b) stanovení ceny obvyklé (tržní)

Znalecký posudek je vypracován ke dni 26.4.2013

### **Oceňovací předpis:**

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně  
některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak  
vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb.,  
č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a  
č.350/2013 Sb.

### **Posudek objednal:**

CLANROY a.s. - sídlem :  
Václavské nám.802/56, Praha 1  
Objednávkou č.2013/N65962/250, ze dne 18.4.2013

## ÚVOD :

### Stanovení ceny obvyklé

*Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku*

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku a to 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.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Ocenění se provede :

a) nákladovým způsobem

cena porovnávací, porízená v současných cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení ke dni 8.3.2013

b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací

jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

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.

**Podklady pro vypracování znal. posudku:**

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 26.4.2013, za účasti zástupce vlastníka a objednatele znaleckého posudku, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10.4.2013, list vlastnictví č.2650, pro katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy a okres Česká Lípa.
3. Kopie snímku pozemkové mapy, PÚ - 241-12/2010 ze dne 20.1.2010, pro katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy a okres Česká Lípa.
4. Odborný posudek č.1740/220/10 ze dne 29.11.2010, vypracovaný znalcem Ing.Junger Rudolf, Litomyšl.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 26.4.2013.
6. Evidenční listy oceňovaných budov.
7. Projektová dokumentace - částečná, budovy a rekreačních chat, pohledy, půdorysy.
8. Objednávka znaleckého posudku fa.CLANROY a.s., ze dne 18.4.2013, č.2013/N65962/250
9. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

**Nález ze dne 26.4.2013**

- Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Doksy v katastrálním území Doksy u Máchova jezera v části obce Staré Splavy v rekreační oblasti v blízkosti Máchova jezera.
- Rekreační zařízení „ BORNÝ „ č.ev.267 je umístěno na st.p.č.2600/75, st.p.č.2600/76 a st.p.č.2600/80 včetně všech součástí a příslušenství.
- Pozemky LV č.1 a LV č.60000 st.p.č.2600/75, st.p.č.2600/76 a st.p.č.2600/80 jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Majitel nemovitosti za tyto pozemky platí pronájem.
- Nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody a kanalizace.
- Oceňované stavby se nachází v rekreačním středisku Staré Splavy. Oceňovanému souboru staveb se říká chatový tábor „BORNÝ“.

- Hlavní budova rekreačního zařízení č.ev.267 je situován na st.p.č.2600/75. Budova byla postavena roku 1984 a od té doby je i užívána jako restaurační zařízení s kuchyní a jídelnou a dále se soc.zař.pro rekreanty.  
Konstrukce I.N.P. je vyzděná z plynosilikátonových tvárnic, II.N.P. je montované z panelů a část je zděná. Objekt je bez podsklepení se 2 nadzemními podlažními, se sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví.
- V těsné blízkosti nemovitostí se nachází lesní porost a severní břeh Máchova jezera, je to vyhledávané rekreační místo.

## **Výčet nemovitostí k ocenění**

- A/ Hlavní stavby:  
Budova rekreačního zařízení  
(na st.p.č.2600/75)
- B/ Rekreační chaty:  
Chaty č.1 - 10  
(na st.p.č.2600/76 a st.p.č.2600/80)
- C/ Vedlejší stavby:  
Přístřešek
- D/ Venkovní úpravy:
  - 1) přípojka vody
  - 2) přípojka kanalizace
  - 3) přípojka elektroinstalace
  - 4) vodoměrná šachta (betonová)
  - 5) lapač tuku
- E/ Pozemky:  
*Neoceňují se - jsou jiného vlastníka*

## Posudek ocenění:

### **A/ Hlavní stavby**

Budova rekreačního zařízení (č.ev.267)  
Ocenění dle §3 Vyhlášky, příloha č.2 Vyhl.

Předmětem ocenění je budova č.ev.267 - rekreační zařízení, která je situována na stavební parcele č.2600/75, je užívána od roku 1984, kolaudace budovy byla provedena až v roce 1991. Ke dni ocenění je užívána jako rekreační zařízení s kuchyní, jídelnou a soc.zař. pro rekreanty v chatkách. Budova je v přízemí tradičně zděná z plynosilikátových tvárnic. Druhé nadzemní podlaží je montované z panelů, výtahová šachta a prostor soc.zař.je vyzděné z cihel a plynosilikátů. Tato stavba není podsklepena má sedlovou střechu mírného spádu a je bez možnosti zřízení podkroví.

#### Technický popis konstrukcí

Základy	betonové s izolací proti zemní vlhkosti
zdivo	I.N.P.tradičně zděné z plynosilikátů, II.N.P.montované z panelů na bázi dřevní hmoty
stropy	rovné s podhledem
střecha	krov dřevěný, střecha sedlová
krytina	eternitové šablony
klemp.kons.	provedení z pozinkovaného plechu
omítky	I.N.P.vápenné, v patře nátěry
fasády	přízemní omítky
dveře	dřevěné hladké, plné i prosklené
okna	dřevěná, zdvojená
podlahy	beton s PVC a dlažba
vytápění	lokální elektrické
el.instalace	světelný a motorový proud
bleskosvod	je instalován
rozvod vody	teplé i studené, ohřev el.boilerem
kanalizace	z kuchyně, soc.zař. - lapol
hyg.vybavení	umyvadla, sprchové kouty. WC a pisoáry
zař.kuchyní	el.sporáky
ost.vyb.	okenice a mříže

#### **Dispozice domu:**

##### I.N.P. - přízemí

Zde je situováno vstupní chodba, kuchyň a sklad, suchý sklad potravin, sklad nápojů, sklad obalů, sklad pro maso, mléko, vejce a tuky, sklad pro brambory, sklad zeleniny, hrubá příprava, šatna a soc.zař.pro zaměstnance, WC a umývárny pro muže a pro ženy a kanceláře.

##### II.N.P. - 1.patro

Je zpřístupněno po schodišti do chodby odkud jsou zpřístupněny dvě jídelny, dvě klubovny, spojovací hala, terasa a WC pro muže a pro ženy.

- 7 -

### Výpočet obestavěného prostoru budovy:

Zastavěná plocha budovy:

I.N.P. -  $17,04 \times 15,00 \times 3,60 = 920,16 \text{ m}^3$

II.N.P. -  $17,04 \times 12,36 \times 3,30 = 695,01 \text{ m}^3$

Zast.plocha celkem 466,21 m<sup>2</sup>

průměrná výška podlaží 3,40 m  
průměrná zastavěná plocha podlaží 233,11 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor budovy:

I.N.P. + II.N.P

$(17,04 \times 15,00) \times (0,35 + 3,30 + 0,30) +$   
 $17,04 \times 12,36 \times (3,00 + 0,30) \text{ m} = \underline{1.704,65 \text{ m}^3 \text{ OP}}$

zastřešení

$(17,04 \times 12,36) \times 0,50 / :5 = \underline{21,06 \text{ m}^3 \text{ OP}}$

**Celkem obestavěný prostor budovy = 1.725,71 m<sup>3</sup> OP**

### Stáří a stavební stav budovy:

Podle dostupných dokladů byla budova postavena a užívána od roku 1984, stáří objektu ke dni ocenění činí 29 roků.

Stavební stav objektu není dobrý objekt bez zjevné údržby, je v provozu 2 - 3 měsíce ročně.

- špatné nátěry dřevěných konstrukcí (okna, dveře, obložení)
- špatné krytiny podlah
- není funkční výtah
- není zajištěna funkčnost kuchyně
- špatná dlažba na terase ve II.N.P.

Posouzením celkového stavebního stavu a posouzení stavebních konstrukcí budovy se celkové opotřebení stanovuje na 70 %

*Zatřídění budovy dle §3, přílohy č.2 Vyhlášky*

Jedná se o budovu hotelu, zděná, SKP - 46.21.19.1, CZ-CC kód 121

**TYP " G " základní cena 2.710,- Kč/m<sup>3</sup> OP**

Základní cena se upraví dle vzorce :

**ZCU = ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki x Kp**

- K1** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle druhu konstrukce, příloha č.4 Vyhl. - zděné 0,939
- K2** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle velikosti průměrné zast.plochy  $K2 = 0,92 + 6,60/233,11 \text{ m}^2$  0,948

**K3** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle průměrné výšky  
podlaží K3 = 2,10/3,40 + 0,30 **0,910**

- 8 -

**K4** - Koeficient vyb.stavby dle př.č.2, TYP „G“, SKP - 46.21.19.1

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1	- základy - základové pasy s izolací	0,063	S	/
2	- zdivo - tradičně zděné o síle 30 cm	0,150	P	-0,150
3	- stropy - rovné s podhledem	0,082	S	/
4	- střecha - sedlová, krov dřevěný, mírný spád	0,061	S	/
5	- krytina - osinkocementové šablony	0,027	S	/
6	- klemp.kons.- z pozinkovaného plechu	0,006	S	/
7	- vnitř.omítky - vápenné štukové, nátěry	0,071	S	/
8	- fasádní omítka - omítka a nátěr	0,032	S	/
9	- vnitř.obklady - soc.zař., kuchyně	0,031	S	/
10	- schody - betonové, teraco	0,028	S	/
11	- dveře - dřevěné náplňové a hladké	0,038	S	/
12	- vrata - neuvažují se	/	/	/
13	- okna - dřevěná zdvojená	0,059	S	/
14	- povrchy podlah - dlažba, beton, PVC	0,033	S	/
15	- vytápění - lokální-elektro	0,049	S	/
16	- elektroinstalace - světelná a motorová	0,058	S	/
17	- bleskosvod - ano	0,003	S	/
18	- vnitř.vodovod - rozvod studené, teplé vody	0,033	S	/
19	- kanalizace - kuchyně, soc.zařízení	0,032	S	/
20	- plynovod - není zaveden	0,003	CH	-0,003
21	- ohřev vody - el.boiler	0,022	S	/
22	- vyb.kuchyně - běžné el.sporáky	0,018	S	/
23	- vnitřní hyg.zař.- umyvadla, WC, sprchy	0,043	S	/
24	- výtahy - náhradní výtah	0,014	S	/
25	- ost.vyvb.- mříže, okenice, digestoř	0,044	S	/

**S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí**

chybí	1,852	x	-0,003	=	- 0,005
podstandard					- 0,150
n =					<u>- 0,155</u>

**K4** - 1+(0,54 x -0,155)= **0,917**

**K5** - koeficient polohový, příloha č.14 **1,000**

**Ki** - koeficient změny cen staveb dle přílohy  
č.38, SKP - 46.21.19.1 **2,061**

**Kp** - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 **0,471**

ZCU = 2.710,-Kč x 0,939 x 0,948 x 0,910 x 0,917 x 1,000 x  
X 2,061 x 0,471 = **1.954,10 Kč/m3 OP**

**výpočet ceny :**

1.725,71 m <sup>3</sup> x 1.954,10 Kč/m <sup>3</sup> OP	=	3.372.210,- Kč
odpis opotřebení 70,00%	= -	2.360.547,- Kč
<b>Zjištěná cena ke dni ocenění činí</b>		<b>1.011.663,- Kč</b>

- 9 -

**B/ Rekreační chaty**

Ocenění dle §26, př.20 vyhlášky  
ocenění porovnávacím způsobem

Předmětem ocenění je 10 rekreačních chat, situovaných ve skupinové - řadové zástavbě na stavební parcele č.2600/76 a st.p.č.2600/80.

Jedná se o chatky typové sestavené z buněk do dvou řadových seskupení na ocelových konstrukcích, které jsou nad terénem. Konstrukce chaty je z panelů na bázi dřevní hmoty. Konstrukce střechy je plochá neumožňující zřízení podkroví. Postavení chat dle podkladů bylo v roce 1984, stáří ke dni ocenění činí 29 roků. Objekty jsou bez zjevné údržby.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- základy - betonové patky
- podezdívka - kotevní sloupky a podlaha z ocelové konstrukce
- svislé konstrukce - montované z panelů na bázi dřevní hmoty
- střecha-strop - plochá, stropy s rovným podhledem
- krytina - plechová
- klempířské práce - z pozinkovaného plechu
- úprava povrchů - nátěry, dřevěný obklad s nátěrem
- podlahy - PVC
- dveře - dřevěné
- okna - dřevěná zdvojená, na oknech jsou okenice a mříže
- vytápění - chybí
- elektroinstalace - světelný proud
- rozvod vody - chybí
- kanalizace - chybí
- záchod - chybí

Výpočet obestavěného prostoru:

I.N.P.: V = 3,0 m  
(6,10 x 4,40) x (0,45 x 3,00) =  
**obestavěný prostor celkem**

**92,60 m<sup>3</sup> OP**Zatřídění rekr.chatky dle přílohy č.20, §26 vyhlášky:

Liberecký kraj - 2.000 - 10.000 obyvatel

základní cena

**2.140,- Kč/m<sup>3</sup> OP**

Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce: **CU = IPC x I**



CU cena upravená za m3 OP  
 IPC indexovaná průměrná cena dle přílohy č.20, tab.1  
 I index cenového porovnání vypočtený dle vzorce :

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

- 10 -

### Trh s nemovitostmi - index I<sub>T</sub>

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, příloha č.18a, tabulka č.1

č.	Znak název znaku	č.	kvalitativní pásmo popis pásma	hodnota Ti
1	situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I	poptávka je výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	vlastnictví nemovitostí	I	stavba na cizím pozemku	-0,05
3	vliv právních vztahů na prodejnost, prodej	II	bez vlivu na cenu	0,00
				Ti = -0,15
		I <sub>T</sub> =	1 + ΣTi	
		I <sub>T</sub> =	1 - 0,15 = 0,850	
		I <sub>T</sub> =	0,850	

### Stavby určené pro rodinnou rekreaci - index I<sub>P</sub>

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, příloha č.18a, tabulka č.3

č.	Znak název znaku	č.	kvalitativní pásmo popis pásma	hodnota Pi
1	životní prostředí	IV	oblíbená rekr.oblast	0,15
2	přírodní lokalita	IV	les i vodní plocha v místě	0,05
3	poloha v zástavbě	II	bez vlivu	0,00
4	dopravní dostupnost	III	bezproblémový příjezd k hranici pozemku	0,00
5	hromadná doprava	I	špatná dostupnost	-0,02
6	parkovací možnosti	II	dobré	0,00
7	obchod a služby	II	obchody nebo služby	0,00
8	sportoviště	II	v místě přístupné	0,00
9	obyvatelstvo v okolí	II	bezproblémové okolí	0,00
10	změny v okolí	III	bez vlivu	0,00
11	vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00

$$P_i = 0,18$$

$$I_P = 1 + \Sigma P_i$$

$$I_P = 1 + 0,18 = 1,18$$

$$I_P = 1,18$$

- 11 -

### Konstrukce a vybavení chatky - index Iv

Tabulka 2, příloha č.20 Vyhl.

č.	Znak název znaku	č.	kvalitativní pásmo popis pásma	hodnota Vi
1	druh stavby	II	rekreační chatka	0,00
2	svislé konstrukce	III	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	střešní konstrukce	I	krov bez podkrovní	-0,01
4	napojení na síť	I	žádné, pouze vlastní el.	-0,06
5	vybavení	I	bez zákl.příslušenství	-0,10
6	vytápění stavby	I	bez vytápění	-0,06
7	příslušenství stavby	III	bez vlivu na cenu	0,00
8	výměra pozemku	I	pouze zastavěny stavbou	-0,05
9	kriterium neuvedené	I	významně snižující cenu tepelně neizolovaná dřevostavba, pouze letní užívání	-0,15
10	stavebně tech.stav	III	stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších st.úprav)	0,65 Vi -0,43

$$B - \text{stáří stavby od 10 do 30 let} \quad B = 0,9$$

$$I_v = (1 + \Sigma V_i) \times V_{10} \times \text{stáří stavby (B)}$$

$$I_v = (1 - 0,43) \times 0,65 \times 0,9 = 0,333$$

$$I_v = 0,333$$

$$I = I_T \times I_P \times I_v$$

$$I = 0,850 \times 1,18 \times 0,333$$

$$I = 0,334$$

$$ZCU = 2.140,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,334 = 714,76 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$$

$$ZCU = 714,76 \text{ Kč/m}^3$$

**Výpočet ceny chatky :**

$$92,60 \text{ m}^3 \times 714,76 \text{ Kč/m}^3 = 66.187,- \text{ Kč}$$

**zjištěná cena chatky ke dni ocenění 66.187,- Kč**

- 12 -

Oceňované chaty jsou stejného typového provedení, stejného stáří a opotřebení. Každá jednotlivá chata má stejnou cenu.

1) chaty č.1 - č.6 na st.p.č.2600/76  
6 chatek x 66.187,- Kč = 397.122,- Kč

2) chaty č.7 - č.10 na st.p.č.2600/80  
4 chaty x 66.187,- Kč = 264.748,- Kč

**Celkem zjištěná cena rekreačních chat 661.860,- Kč**

**C/ Vedlejší stavby**

- 1) přístřešek  
ocenění dle §7 Vyhł.

Předmětem ocenění je přístřešek situovaný před budovou rekreačního zařízení č.ev.267, s budovou tvoří jeden funkční celek. Postavení objektu bylo v roce 1984, stáří činí 29 roků. Stavební stav není dobrý, objekt bez zjevné údržby. Opotřebení dle odborného posouzení se stanovuje na 70 %.

**Technický popis stavebních konstrukcí:**

- základy - betonové patky
- svislé konstrukce - dřevěné sloupky
- střecha - pultová, krov dřevěný
- stropy - dřevěné
- krytina - vlnitý laminát

**Výpočet obestavěného prostoru:**

$$(6,00 \times 4,00) \times (2,50 + 2,30) : 2 = \underline{57,60\text{m}^3 \text{ OP}}$$

**Celkem obestavěný prostor 208,90m<sup>3</sup> OP**

Zatřídění objektu dle přílohy č.8 Vyhlášky

**TYP " G " základní cena 750,- Kč/m3 OP**

Základní cena se upraví dle vzorce :

$$\mathbf{ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp}$$

- 13 -

**K4-Koeficient vyb.stavby**

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1	- základy - základové patky	1,122	S	/
2	- obv.stěny - dřevěné sloupky	0,310	S	/
3	- stropy - neuvažují se	/	/	/
4	- krov - dřevěný z trámů	0,335	S	/
5	- krytina - vlnitý laminát	0,128	S	/
6	- klemp.konstr. - chybí	0,042	CH	-0,042
7	- úprava povrchů - impregnace	0,063	S	/
8	- schodiště - neuvažuje se	/	/	/
9	- dveře - neuvažují se	/	/	/
10	- okna - neuvažují se	/	/	/
11	- podlahy - neuvažují se	/	/	/
12	- elektroinstalace - neuvažuje se	/	/	/

**S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí**

$$\text{chybí } 1,852 \times -0,042 = -0,078$$

$$n = -0,078$$

$$\mathbf{K4 - 1+(0,54 \times -0,078)= 0,958}$$

$$\mathbf{K5 - koeficient polohový,příloha č.14, ostatní obce 1,000}$$

$$\mathbf{Ki - koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38, SKP - 46.21.19.9 2,093}$$

$$\mathbf{Kp - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 0,471}$$

$$\mathbf{ZCU = 750,-Kč \times 0,958 \times 1,000 \times 2,093 \times 0,471 = 708,30Kč/m3 OP}$$

**výpočet ceny:**

$$57,60 \text{ m}^3 \times 708,30\text{Kč/m}^3 \text{ OP} = 40.798,- \text{ Kč}$$

$$\text{odpis opotřebení } 70,00 \% = - 28.559,- \text{ Kč}$$

$$\mathbf{Zjištěná cena ke dni ocenění činí 12.239,- Kč}$$

-----

**D/ Venkovní úpravy :**

**1) přípojka vody - §10**

Připojení domu z vodoměrné šachty z roku 1984.  
DN 40mm. Výměra celkem 5,8 m. Opotřebení dle posouzení 70%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **385,- Kč/bm**

**Výpočet ceny :**

5,80 bm	x	385,- Kč/bm	=	2.233,- Kč
<b>K5</b>	-	Koeficient polohový, příl.č.14	<b>1,000</b>	= 2.233,- Kč
<b>Ki</b>	-	Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	<b>2,313</b>	= 5.165,- Kč
<b>Kp</b>	-	Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	<b>0,471</b>	= 2.433,- Kč
		odpis opotřebení 70 %		- 1.703,- Kč
		<b>Zjištěná cena ke dni ocenění</b>		<b>730,- Kč</b>

**2) přípojka kanalizace - §10**

Přípojka vede přes lapač tuku do veřejné kanalizace, je z roku 1984. DN 200mm. Výměra celkem 17,5bm.  
Opotřebení dle posouzení 70%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **1.555,- Kč/bm**

**Výpočet ceny :**

17,5bm	x	1.555,- Kč/bm	=	27.212,- Kč
<b>K5</b>	-	Koeficient polohový, příl.č.14	<b>1,000</b>	= 27.212,- Kč
<b>Ki</b>	-	Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	<b>2,314</b>	= 62.970,- Kč
<b>Kp</b>	-	Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	<b>0,471</b>	= 29.659,- Kč
		odpis opotřebení 70 %		-20.761,- Kč
		<b>Zjištěná cena ke dni ocenění</b>		<b>8.898,- Kč</b>

**3) přípojka elektroinstalace - §10**

Připojení budovy č.ev.267 je z trafostanice a byla provedena v roce 1984. Výměra celkem 215 bm, zemním kabelem AL 25mm.  
Opotřebení dle posouzení 70%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **195,- Kč/bm**

**Výpočet ceny :**

215 bm	x	195,- Kč/bm	=	41.925,- Kč
--------	---	-------------	---	-------------

<b>K5</b> - Koeficient polohový, příl.č.14	<b>1,000</b>	=	41.925,- Kč
<b>Ki</b> - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	<b>2,234</b>	=	93.650,- Kč
<b>Kp</b> - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	<b>0,471</b>	=	44.114,- Kč
odpis opotřebení 70 %			-30.879,- Kč
<b>Zjištěná cena ke dni ocenění</b>			<b>13.235,- Kč</b>

- 15 -

4) vodoměrná šachta - §10

Konstrukce betonová s ocelovým poklopem, je z roku 1984.

Výměra: 3,40 x 2,00 x 1,70 m = 11,56 m<sup>3</sup>.

Opotřebení dle posouzení 70 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **3.500,- Kč/m<sup>3</sup>**

**Výpočet ceny :**

11,56 m<sup>3</sup> x 3.500,- Kč/m<sup>3</sup> = 40.460,- Kč

<b>K5</b> - Koeficient polohový, příl.č.14	<b>1,000</b>	=	40.460,- Kč
<b>Ki</b> - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	<b>2,313</b>	=	93.584,- Kč
<b>Kp</b> - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	<b>0,471</b>	=	44.078,- Kč
odpis opotřebení 70 %			- 30.855,- Kč
<b>Zjištěná cena ke dni ocenění</b>			<b>13.223,- Kč</b>

5) lapač tuku - §10

Konstrukce betonová, je z roku 1984.

Výměra: 2,85 x 1,34 x 2,20 m = 8,40 m<sup>3</sup>.

Opotřebení dle posouzení 70 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **5.430,- Kč/m<sup>3</sup>**

**Výpočet ceny :**

8,40 m<sup>3</sup> x 5.430,- Kč/m<sup>3</sup> = 45.612,- Kč

<b>K5</b> - Koeficient polohový, příl.č.14	<b>1,000</b>	=	45.612,- Kč
<b>Ki</b> - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	<b>2,314</b>	=	105.546,- Kč
<b>Kp</b> - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	<b>0,471</b>	=	49.712,- Kč
odpis opotřebení 70 %			- 34.798,- Kč
<b>Zjištěná cena ke dni ocenění</b>			<b>14.914,- Kč</b>

-----

**D/ Pozemky - neoceňují se jsou jiného vlastníka**

- 16 -

**Rekapitulace:**

<b>A/ <u>Hlavní stavby</u></b>		
Budova rekreačního zařízení č.ev.267 ( na st.p.č.2600/75)		1.011.663,- Kč
<b>B/ <u>Rekreační chaty</u></b>		
rekr.chaty č.1 - č.6 ( na st.p.č.2600/76 )		397.122,- Kč
rekr.chaty č.7 - č.10 ( na st.p.č.2600/80 )		264.748,- Kč
<b>C/ <u>Vedlejší stavby</u></b>		
1) přístřešek		12.239,- Kč
<b>D/ <u>Venkovní úpravy</u></b>		
1) přípojka vody		730,- Kč
2) přípojka kanalizace		8.898,- Kč
3) přípojka elektro		13.235,- Kč
4) vodoměrná šachta		13.223,- Kč
5) lapač tuku		14.914,- Kč
<b>D/ <u>Pozemky</u></b>		
Neoceňují se jsou jiného vlastníka		
<b>zjištěná cena ke dni ocenění</b>		<b>1.736.772,- Kč</b>
<b>zaokrouhleno</b>		<b>1.736.780,- Kč</b>

tj.slovy:

jedenmilionsedmsettřicetšesttisícšedsmsetosmdesátkorun  
českých

### **Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno 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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu s nemovitostmi.

Po nemovitostech uvedeného typu, **tj. rekreační zařízení včetně rekreačních chatek včetně stavebního pozemku a příslušenství**, dle zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, poptávka je výrazně nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, vybavení jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je velmi špatně obchodovatelná.**

### **Oceňovaná nemovitost**

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Doksy, katastrální území Doksy u Máchova jezera, situované v části obce Staré Splavy v těsné blízkosti Máchova jezera. Objekt č.ev.267 je situován na stavební parcele č.2600/75. Jedná se o rekreační zařízení s kuchyní a jídelnou a dále se soc.zař.pro rekreanty. Objekt je napojen přípojkou elektro, přípojkou vody, odkanalizování je přes lapač tuku do kanalizace. Celkový stavební stav všech objektů není dobrý, je již nemoderní a značně znehodnocený tím, že je používán jen v letní sezóně tj.2-3 měsíce ročně. Z tohoto důvodu je také prakticky neudržován.

Chaty jsou bez vlastního soc.zař., je pouze v hlavní budově, značně znehodnocené stářím a neprováděním modernizace.

**Cena v místě a čase (tržní hodnota)  
Oceňované nemovitosti k 26.4.2013 činí**

**Vzhledem k tomu, že nemovitost je ve velmi špatném stavu, nemoderní stanovuji cenu obvyklou (tržní) takto:**



**Celkem cena obvyklá (tržní) 1.200.000,- Kč**

- 19 -

**Z n a l e c k á   d o l o ŝ k a**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2853/30/2013** znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 19 stran.

V 5 vyhotoveních:    4x    objednatel  
                             1x    archiv znalce

V Liberci dne 22.5.2013

Znalec:    Antonín Šír  
              Azalková 518  
              Liberec 15

Okres: CZ0511 Česká Lípa  
Obec: 561495 Doksy  
Kat.území:628212 Doksy u Máchova jezera

Znalec:  
Antonín Šír  
Azalková 518  
Liberec 15

## **Znalecký posudek č.2853/30/2013**

### **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - rekreačního zařízení „ BORNÝ “  
č.ev.267 umístěné na st.p.č.2600/75, 2600/76, 2600/80 včetně  
příslušenství v obci Doksy, v blízkosti Máchova jezera.  
Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního  
úřadu pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa, na listu vlastnictví č.2650  
pro katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy a okres  
Česká Lípa, dle stavu ke dni 10.4.2013.

**Vlastník:** České dráhy a.s. - se sídlem :  
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12  
Nové Město - Praha 1, 11 00  
identifikátor : 70994226



V Liberci dne 22.5.2013