Znalecký posudek č. 2439/034/2013

O ceně nemovitosti:

Objektu čp. 191 – penzion ČD
a pozemku v obci Tanvald, k. ú.
Šumburk nad Desnou, Liberecký
kraj

Objednatel posudku:

CLANROY, a. s.
Václavské nám. 802/56
Praha 1

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny
pro dražební jednání

Posudek vypracoval:

Josef Verner
Pod Špičákem 641
468 41 Tanvald
tel: 483394795, 606854195
email:josverner@seznam.cz

Posudek obsahuje:

13 stran textu
včetně titulního listu
+ 8 stran příloh

V Tanvaldě dne 30. července 2013

JOSEF VERNER znalec z oboru ekonomika odvětví ceny a odhady

A. Situace

1. Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitosti čp 191 na stpč. 287 vč. příslušenství a pozemku v obci Tanvald, k. ú. Šumburk nad Desnou, ke dni 15. 7. 2013, za účelem zjištění obvyklé ceny pro účely dražbního jednání.

Posudek je zpracován na základě objednávky č. 2013/N65409/234 ze dne 9. 4. 2013, vystavené CLANROY a. s., Václavské nám. 802/56, Praha 1.

2. Informace o poloze nemovitosti

Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Tanvald
Katastrální území:	Šumburk nad Desnou
Počet obyvatel:	6 706

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 12. 4. 2012 za přítomnosti zástupce ČD p. Klucha a 15. 7. 2013.

4. Podklady pro vypracování posudku

a) předané objednatelem

- výpis z katastru nemovitostí, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou ze dne 29. 7. 2013.

b) opatřené znalcem

- projektová dokumentace na stavební úpravy objektu z r. 1989,
- snímek katastrální mapy,
- odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
- doplňující údaje, sdělené objednatelem a zjištěné na místě samém dne 12. 4. 2012 a 15. 7. 2013.

B. Nález

Z výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou:

1. Vlastník:

Česká dráhy, a. s.
IČO 70 99 42 26

dle listu vlastnictví č. 2220 pro k. ú. Šumburk nad Nisnou, obec Tanvald.

2. Dokumentace a skutečnost

Původní projektová dokumentace na výstavbu oceňované nemovitosti nebyla objednatelem posudku znalci předložena. Znalcem byla na stavebním úřadě MÚ v Tanvaldě vyžádána spisová a projektová dokumentace. Zachovala se však pouze dokumentace na

stavební úpravy objektu z r. 1985. Objekt byl původně v r. 1928 postaven jako rodinný dům, v r. 1930 provedena nástavba a přístavba, když v 1. NP. byla zřízena pekárna s prodejnou, v ostatních podlažích byly zřízeny bytové jednotky. V letech 1995 – 1996 byla provedena úprava krovu – stržen stávající sedlový krov, proveden dvojpultový krov s měděnou krytinou a provedeny některé vnitřní úpravy objektu. Ty spočívaly ve zřízení sociálního zařízení v jednotlivých ubytovacích pokojích a drobné úpravy pro provoz stravování.

3. Celkový popis nemovitost

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Tanvald, k. ú. Šumburk nad Desnou, v zastavěné části obce. Stavebně se jedná o volně stojící objekt s neúplným podzemním podlažím a čtyřmi nadzemním podlažími. Pozemek přiléhající k nemovitosti je oplocen ploty sousedů a nejsou na něm postaveny další objekty. Přístup k nemovitosti je po místní komunikaci v obci. Na pozemku se nenacházejí ocenitelné trvalé porosty.

4. Zdůvodnění charakteru objektu

Oceňovaný objekt čp. 191 je v katastru nemovitostí zapsán jako objekt k bydlení, rodinný dům. Zápis v katastru nemovitostí však neodpovídá definici rodinného domu, jak je rodinný dům definován ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. Ve stavebním zákoně je rodinný dům definován jak stavba, která svým stavebnětechnickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, více než polovina podlahové plochy místností je určena k bydlení, má maximálně tři samostatné byty a má nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví, ani způsobem využití objektu. Z tohoto důvodu, v souladu s ust. § 3, odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. je ocenění provedeno podle skutečného způsobu využití jako provozní objekt, když objekt je užíván jako penzion.

5. Popis nemovitosti a podlaží

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Tanvald, k. ú. Šumburk nad Desnou, v zastavěné části obce, v Raisově ul. Stavebně se jedná o volně stojící objekt s neúplným podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažími. Postaven byl na stpč. 287 v r. 1928, stáří ke dni ocenění 85 let. V r. 1930 provedena nástavba a přístavba. V letech 1995 – 1996 byla provedena úprava krovu a a provedeny vnitřní úpravy objektu. Životnost objektu je stanovena od r. 1930.

V 1. PP. se nacházejí sklady, plynová kotelna, chodba a schodiště do 1. NP.

V 1. NP. se nachází vstupní prostory, lyžárna, jídelna, kuchyň, dva sklady, dvě šatny, WC mužů a žen, sociální zařízení pro personál, chodba a schodiště do 2. NP.

Ve 2. NP. se nachází 6 ubytovacích pokojů se sociálním zařízením na pokojích, chodba a schodiště do 3. NP.

Ve 3. NP. se nachází 6 ubytovacích pokojů se sociálním zařízením na pokojích, chodba a schodiště do 3. NP.

Ve 4. NP. se nachází rozestavěný byt majitele objektu (správce) se sociálním zařízením, chodba, schodiště a žebříkový výlez na půdu.

Nosné zdivo cihelné tl. 500 – 300 mm, stropy tvrdé, krov dvojpultový s nestejnou výškou, krytina Cu plech. Klempířské konstrukce úplné. Vnější omítky štukové a břizolitové stříkané, doplněné obkladem z keramických pásků, vnitřní omítky štukové, okna dřevěná zdvojená a kyvná, ve sklepní části jednoduchá, dveře hladké, podlahy místností PP. betonová mazanina, v ostatních podlažích dřevotřískové desky na betonovou mazaninu s textilní povlaky a keramická dlažba.

Vytápění objektu ústřední, kotel na plyn. Přípojka vody z místního vodovodního řádu, kanalizace do septiku a místního kanalizačního řádu, přípojka plynu z místního plynovodního

řádu, přípojka el. energie 400/230 V z místní rozvodné sítě Objekt má značné nevyužité prostory – široká schodiště a široké chodby.

6. Technický stav nemovitosti a výměry

. Na objektu se částečně projevuje vliv zemní vlhkosti z důvodu neprovedené hydroizolace a to především ve sklepní části. Tato skutečnost je způsobena i tím, že nemoviotost již není delší dobu provozována Střešní krytina je na mnoha místech prosekaná při odstraňování ledu, do objektu zatéká, částečně popraskané a poškozené omítky, a to jak vnější, tak i vnitřní, ve sklepní části se na omítkách objevuje plíseň, kyvná okna jsou z větší části poškozená a netěsnící, podlahové krytiny v ubytovacích pokojích jsou značně opotřebované a poškozené, některé podklady podlah jsou i poškozené, některé WC mísy jsou částečně poškozené, poškozené vestavné skříně, rozvody vody jsou na několika místech poškozené, topný systém je dlouhodobě bez vody, což způsobuje jeho korozi a pod. Ve 4. NP. je započato se stavebními úpravami. Zde však došlo ke částečnému poškození této části objektu z důvodu neodborně provedených prací a nedokončení některých stavebních prací. Stavebně - technický stav objektu je pouze průměrný a odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Zastavěné plochy jednotlivých podlaží:

1.PP:	12,50*8,40+3,80*3,80	=	119,44 m^2
1. NP:	13,65*9,80+14,40*8,40+16,30*2,55+3,65*1,60	=	302,14 m^2
2. NP:	13,65*9,80+14,40*8,40+3,65*1,60	=	260,57 m^2
3. NP:	13,65*9,80+14,40*8,40+3,65*1,60	=	260,57 m^2
4. NP:	14,40*8,40+3,65*1,60	=	126,80 m^2

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	12,50*8,40*2,55+3,80*3,60*2,55	=	302,63 m^3
vrchní stavba:	13,65*9,80*9,40+14,40*8,40*12,50+ 1/2*16,30*2,55*12,80+3,65*1,60*12,60	=	3 109,04 m^3
zastřešení	1/2*13,65*9,80*0,60+1/2*14,40*8,40*0,80	=	88,52 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	**3 500,19 m^3**

Výměry:

Seznam podlaží	**Zastavěná plocha**		**Započítatelná plocha podlaží**
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
PP. – suterén	**119,44 m^2**		**65,35 m^2**
sklad	9,00 m^2	1,00	9,00 m^2
kotelna	23,35 m^2	1,00	23,35 m^2
sklad	10,20 m^2	1,00	10,20 m^2
sklad	21,00 m^2	1,00	21,00 m^2
1.NP.	**302,14 m^2**		**209,10 m^2**
vstup	23,15 m^2	1,00	23,15 m^2
lyžárna	8,30 m^2	1,00	8,30 m^2
recepce	23,50 m^2	1,00	3,50 m^2
jídelna	53,70 m^2	1,00	53,70 m^2
kuchyň a příslušenství	39,80 m^2	1,00	39,80 m^2

sklad potravin	15,60 m^2	1,00	15,60 m^2
WC	6,20 m^2	1,00	6,20 m^2
šatny	27,80 m^2	1,00	27,80 m^2
sklad	11,05 m^2	1,00	11,05 m^2
2.NP.	**260,57 m^2**		**125,55 m^2**
ubytovací pokoj	19,65 m^2	1,00	19,65 m^2
ubytovací pokoj	21,05 m^2	1,00	21,05 m^2
ubytovací pokoj	19,65 m^2	1,00	19,65 m^2
ubytovací pokoj	14,95 m^2	1,00	14,95 m^2
ubytovací pokoj	22,70 m^2	1,00	22,70 m^2
ubytovací pokoj	27,55 m^2	1,00	27,55 m^2
3.NP.	**260,57 m^2**		**129,35 m^2**
ubytovací pokoj	21,20 m^2	1,00	21,20 m^2
ubytovací pokoj	21,65 m^2	1,00	21,65 m^2
ubytovací pokoj	19,90 m^2	1,00	19,90 m^2
ubytovací pokoj	15,85 m^2	1,00	15,85 m^2
ubytovací pokoj	22,70 m^2	1,00	22,70 m^2
ubytovací pokoj	28,05 m^2	1,00	28,05 m^2
4.NP.	**260,57 m^2**		**81,45 m^2**
pokoj	19,30 m^2	1,00	19,30 m^2
pokoj	18,05 m^2	1,00	18,05 m^2
kuchyň	21,55 m^2	1,00	21,55 m^2
předsíň	12,85 m^2	1,00	12,85 m^2
koupelna	8,15 m^2	1,00	8,15 m^2
WC	1,55 m^2	1,00	1,55 m^2

7. Metody zjištění cen nemovitostí

Ocenění věcnou hodnotou – ocenění nemovitostí touto metodou je reprodukční cena, snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení stejné, nebo obdobné nemovitosti. Tato cena odpovídá přibližně administrativní ceně bez koeficientu Kp podle oceňovací vyhlášky.

Výnosový způsob ocenění- vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění, který lze obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry); výnosový způsob se požije hlavně při oceňování pronajatých staveb, zemědělských pozemků a porostů a produkčních vodních ploch. Vychází se z předpokladu, že v hodnotě majetku se **zobrazí očekávaný užitek**, kterým jsou očekávané příjmy. Tyto metody jsou založeny na koncepci hodnoty peněz v daném čase a relativního rizika investice. Mezi výnosové metody patří např. metoda kapitalizace zisku nebo metoda diskontovaného cash flow.

Nákladový způsob ocenění - vychází z nákladů nutných k pořízení předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění; nákladový způsob ocenění se použije hlavně v oblasti investic do nemovitostí, vychází z předpokladu, že hodnotu majetku lze zjistit součtem hodnoty pozemku a obvyklých nákladů na pořízení stavby, od nichž se odečte opotřebení.

Kombinace nákladového a výnosového způsobu -vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které

investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. U výnosového způsobu se ještě výrazně zjednodušuje stanovení odpočtu nákladů (zavádí se paušál). Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, tzn., že se zde zohledňují příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

Oceňování podle jmenovité hodnoty - vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá. Využívá se při ocenění ostatního majetku jako jsou např. platební karty, vklady, ceniny a pod.

Oceňování podle účetní hodnoty - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví. Využívá se při zjišťování pořizovací ceny, reprodukční ceny, zůstatkové ceny, k ocenění vlastními náklady.

Ocenění obvyklou cenou - pro účely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Porovnávací způsob ocenění - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným či obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Patří sem i ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Využívá se mj. k ocenění pozemků podle cenových map úměrný a odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Ocenění metodou věcné hodnoty

Stanovení standardních jednotek

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha 1.NP.	[m^2]	302,14	
Obestavěný prostor	[m^3]	3 500,19	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 470,-	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	15 645 000,- Kč	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	83	
Další životnost	roků	27	
Opotřebení	%	75,45%	
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**3 840 800**	

Ocenění výnosovou metodou

Ubytovací kapacity v Tanvaldě a blízkém okolí jsou značně rozsáhlé. Je zde dostatek rodinných penzionů, turistických ubytovacích zařízení a hotelového ubytování, které poskytují podstatně větší možnosti komfortu ubytování, než je ubytování v oceňované nemovitosti. Nemovitost je dle nájemní smlouvy pronajata za částku 210 000,- Kč/rok. Tuto cenu je možné vzhledem ke stavu nemovitosti, možnosti klientely, kterou je možné zde ubytovat – méně

náročná klientela jako pracovníci firem, méně bonitní klienti a pod. považovat za cenu maximálně dosažitelnou. Sjednané nájemné je však tak nízké, že ani nepokryje režijní náklady s nemovitostí spojené. Výpočet ceny pomocí výnosové metody a věčné renty by byl z výše uvedených důvodů neobjektivní a zavádějící a proto zde není výpočet touto metodou proveden.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍM ZPUSOBEM

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem je metoda vyhodnocení cen nabízených, případně realizovaných cen obdobných nemovitostí na trhu realit. Ke srovnání musí být použito nemovitostí, které jsou svým charakterem stejné, nebo podobné, srovnatelné co do velikosti a lokality. Srovnání se provádí na základě konzultací se správci nemovitostí, vyhodnocením údajů z inzerce a tisku, nabídek realitních kanceláří, případně vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi a pod.

Jako podklad pro stanovení ceny byly použity informace z nabídek na internetových realitních serverech – Reality.cz a Sreality ze dne 19. – 21. 7. 2013. Ceny na realitních serverech jsou uvedeny vč. ceny pozemků.

Definice tržní hodnoty

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky". Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = (C_v \times K_U - H_{poz}) / V_{vzorek} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
C_v cena vzorku,
K_U koeficient úpravy na reálnou cenu,
H_{poz} tržní hodnota pozemku,
V_{vzorek} výměra vzorku,
V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
K_f cenotvorný koeficient.

K cenovému porovnání byly užity nemovitosti – vzorky, které odpovídají svým způsobem užívání oceňované nemovitosti. Kriteriem ceny je užitná plocha nemovitostí. Všechny vzorky se nacházejí v obci Tanvald a jsou realitními kancelářemi dlouhodobě nabízeny k prodeji. Prodeje se nedaří, stejně jako u oceňované nemovitosti, z důvodu téměř absolutnímu nezájmu o obdobné nemovitosti realizovat. Z popisu jednotlivých vzorků byly odstraněny subjektivní hodnocení nabízejících realitních kanceláří. Vzorky mají minimum venkovních úprav, obvykle pouze přípojky IS. Oceňovaná nemovitost je starší, již delší dobu není provozována a nemá v současnosti dlouhodobě možnost ekonomického zhodnocení jako investice. Dále má poškozené některé stavební konstrukce a vnitřní vybavení, které není součástí ocenění.

Charakteristika oceňované nemovitosti

Stavba, způsob využití	**ubytování, jiný**
Konstrukce	**cihlová**
Stav	**méně neudržovaný**
Vlastnictví	**právnická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	**611,00 m²**
Zastavěná plocha	**302,00 m²**
Obestavěný prostor	**3.500,00 m³**

Pozemky

pol. číslo	pozemek	tržní hodnota [Kč/m²]	výměra pozemku [m²]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek	500	774	**387.000,-**

Tržní hodnota pozemku **387.000,- Kč**

Vzorek 1

K prodeji celoročně užívaný, zrekonstruovaný a vybavený penzion s restaurací ve Zlaté Olešnici, Liberecký kraj. Jedná se o vícepodlažní objekt. V 1. PP se nachází restaurace, technické zázemí penzionu (prádelny, kotelna, šatny, apod.) a společenské místnosti. Tři nadzemní podlaží jsou určena k ubytování. V prvním nadpodlaží jsou kanceláře personálu. Celkem je v objektu 40 pokojů s kapacitou 90-100 lůžek. Část pokojů je s balkonem, v objektu je 1 apartmán s nadstandardní výbavou, dále pak dvou, tří a čtyřlůžkové pokoje. V každém pokoji je samostatné sociální zařízení-WC a sprcha, případně vana. Objekt není rozdělen na jednotlivé jednotky, ale vzhledem k dispozičnímu uspořádání by se dal jednoduchou stavební úpravou přeměnit na apartmánový dům, případně na dům pro seniory s vlastním zázemím. Restaurace, bar, kompletně zařízená nerez. Kuchyň, včetně veškerého vybavení a podle norem EU. U objektu je 5 garáží a velká plocha pro parkování. Celková výměra pozemků je 3413 m2.

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 001425
Datum zpracování 21. 07. 2013

Nabídková cena **7,000.000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba, způsob využití	**ubytování**
Konstrukce	**panelová**
Stav	**po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví	**právnická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 584,00 m2**
Zastavěná plocha **505,00 m^2**

Pozemky

pol. číslo	pozemek	tržní hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemků celkem	200	3 413	**682.600,-**

Tržní hodnota pozemků **682.600,- Kč**

Cenotvorné faktory

skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	součin skupin
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-5		
1	Ostatní vlivy prodeje	0 *)	**-5**	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5		
2	Ostatní místní vlivy	-15	**-20**	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Dispoziční řešení	0 *)		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-5		
3	Stavebně technický stav	+5		
3	Vliv příslušenství	+5	**+10**	

*) vzorek je v rámci tohoto faktoru s oceňovanou nemovitostí srovnatelný
K_f = 0,95 x 0,80 x 1,10 = **0,836**

H_v = (7 000 000 Kč x 0,95 - 682 600 Kč) / 1 584,00 m^2 x 611,00 m^2 / 0,836 = **2,753. 372,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Hotel-13 pokojů, 2 x restaurace, výčep (formanka), salónek, vinárnu .Prostorné dvou - čtyř lůžkové pokoje se sprchou a WC. Celková kapacita hotelu je 40 lůžek. K dispozici je letní terasa a hotelové garáže. Suterén - vinárna, garáže, sklady, sklepy a kotelna. Přízemí - restaurace, formanka, klubovna (malý sál), sociálky a WC, kuchyň se zázemím, kanceláře a sklady.1NP. dvoulůžkové a čtyř lůžkové pokoje, klubovna, příruční sklady a byt majitele o disp. 3+1. Upravená travnatá plocha vhodná pro dětské hry i kolektivní sporty. Elektroinstalace 220/380V, plyn, voda a kanalizace. Objekt je po částečné rekonstrukci a přístavbě.

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 040-N01222
Datum zpracování 21. 07. 2013
Nabídková cena **5,500.000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba, způsob využití **ubytování**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **soukromé**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 400,00 m2**
Zastavěná plocha **800,00 m^2**

Pozemky

pol. číslo	pozemek	tržní hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemků	250	3 650	**912.500,-**

Tržní hodnota pozemků **912.500,- Kč**

Cenotvorné faktory

skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	součin skupin
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 *)		
1	Ostatní vlivy prodeje	-5	**-5**	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0 *)		
2	Ostatní místní vlivy	0 *)	**0**	
3	Konstrukční provedení	0 *)		
3	Dispoziční řešení	0 *)		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0 *)		
3	Stavebně technický stav	0 *)		
3	Vliv příslušenství	+5	**+5**	

*) vzorek je v rámci tohoto faktoru s oceňovanou nemovitostí srovnatelný

K_f = 0,95 x 1,00 x 1,05 = **0,9975**

H_v = (5 500 000 Kč x 0,90 - 912 500 Kč) / 1 400,00 m^2 x 611,00 m^2 / 0,9975 = **1,766. 497,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 3

Prodej nemovitosti u nového autobusového a vlakového nádraží v Tanvaldu. V domě byla v přízemí restaurace s kuchyní a výčepem, která není v provozu. Dům nadále slouží k ubytovacím účelům. V prvním patře jsou 4 prostorné zařízené ložnice, společenská místnost, společná umývárna se sprchovými kouty a společná kuchyň. Ve druhém patře je podkrovní byt správce s koupelnou a kuchyní a mezonet do horního prostoru, který je využíván jako tělocvična. Byt správce byl vestavěn před 3 lety. WC (9x) jsou v mezipatrech, v podkroví a restauraci. Současná kapacita je minimálně 26 lůžek. V přízemí je dále lyžárna, koupelna, sauna. Celý dům je podsklepen, zde se také nachází plynový kotel, který dům vytápí. Dům je z roku 1840, původně sloužil jako rodinná vila, kde v přízemí bylo řeznictví, restaurace i porážka masa. Objekt je po částečné rekonstrukci v dobrém stavu.

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 442593
Datum zpracování 21. 07. 2013

Nabídková cena **2,780.000,- Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba, způsob užívání **ubytování**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **právnická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **470,00 m^2**
Zastavěná plocha **267,00 m^2**

Pozemky

pol. číslo	pozemek	tržní hodnota [Kč/m^2]	výměra pozemku [m^2]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemku	500	267	**133.500,-**

Tržní hodnota pozemku **133.500,- Kč**

Cenotvorné faktory

skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	součin skupin
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 *)		
1	Ostatní vlivy prodeje	0 *)	**0**	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0 *)		
2	Ostatní místní vlivy	0 *)	**0**	
3	Konstrukční provedení	0 *)		
3	Dispoziční řešení	0 *)		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0 *)		
3	Stavebně technický stav	+5		
3	Vliv příslušenství	+5	**+10**	

*) vzorek je v rámci tohoto faktoru s oceňovanou nemovitostí srovnatelný

K_f = 1,00 x 1,00 x 1,10 = **1,10**
H_v = (2 780 000 Kč x 0,80 - 133 500 Kč) / 470,00 m^2 x 611,00 m^2 / 1,10 = **2,470.591,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	**2,753.372,- Kč**
Vzorek 2	**1,766.497,- Kč**
Vzorek 3	**2,470.591,- Kč**
Vážený průměr hodnot	**2,189.239,- Kč**
Odhad hodnoty venkovních úprav	**200.000,- Kč**
Tržní hodnota pozemků	**387.000,- Kč**

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti činí **2,780.000,00 Kč**

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzované nemovitosti, vyhodnocení obvyklé ceny

Obvyklá - tržní cena je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi kupujícím, který je ochoten cenu zaplatit a prodávajícím, v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení, na principu nejlepšího využití majetku, jenž je fyzicky možné, náležité, spravedlivé a právně přípustné. Ke stanovení obvyklé ceny je třeba znát ceny nabízených, případně realizovaných cen obdobných nemovitostí na trhu realit. K tomuto srovnání musí být použito nemovitostí, které jsou svým charakterem stejné, nebo podobné, srovnatelné co do velikosti a lokality. Srovnání se provádí na základě konzultací se správci nemovitostí, vyhodnocením údajů z inzerce a tisku, nabídek realitních kanceláří, případně vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi a pod. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovená obvyklá cena zohledňuje ceny obdobných nemovitostí v dané lokalitě s přihlédnutím k velikosti pozemků. Porovnatelné nemovitosti mají lepší stavebně – technický stav, ale mají i větší přilehlé pozemky. Obvyklá cena je stanovena s ohledem na současnou poptávku po nemovitostech v dané lokalitě, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, druhu stavby, použitým materiálům, stáří nemovitosti a jejím technickému vybavení. Vzhledem k současné ekonomické situaci a převaze nabídky nad poptávkou lze předpokládat, že při případném prodeji se kupní cena bude pohybovat pod stanovenou obvyklou
cenou. V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl proveden zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Seznam příloh:	**počet stran A4 v příloze:**
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2220 ze dne 29. 7. 2013	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace	4

V Tanvaldě dne 30. července 2013

Josef V e r n e r

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem ze dne 6. 5. 1988, čj. Spr. 2446/88 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2439/034/2013 do znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji na přiložené likvidaci.

Josef Verner
Pod Špičákem čp. 641
468 41 Tanvald

pohled západní

pohled severní

pohled východní

jídelna a kuchyň

kotelna

vybavení a sociální zařízení nepoškozená

vybavení a sociální zařízení poškozená

pohledy do poškozeného podkroví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.07.2013 09:35:02*

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563820 Tanvald**

Území: **765031 Šumburk nad Desnou** List vlastnictví: **2220**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	**70994226**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
č. **287**	**774**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**

Stavby

Typ stavby				
část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*	
Šumburk nad Desnou, č.p. 191	**rod.dům**	**rozsáhlé chráněné území**	**St. 287**	

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva - **Bez zápisu**

Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-3706/2005-504

Pro: **České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha** *RČ/IČO:* **70994226**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

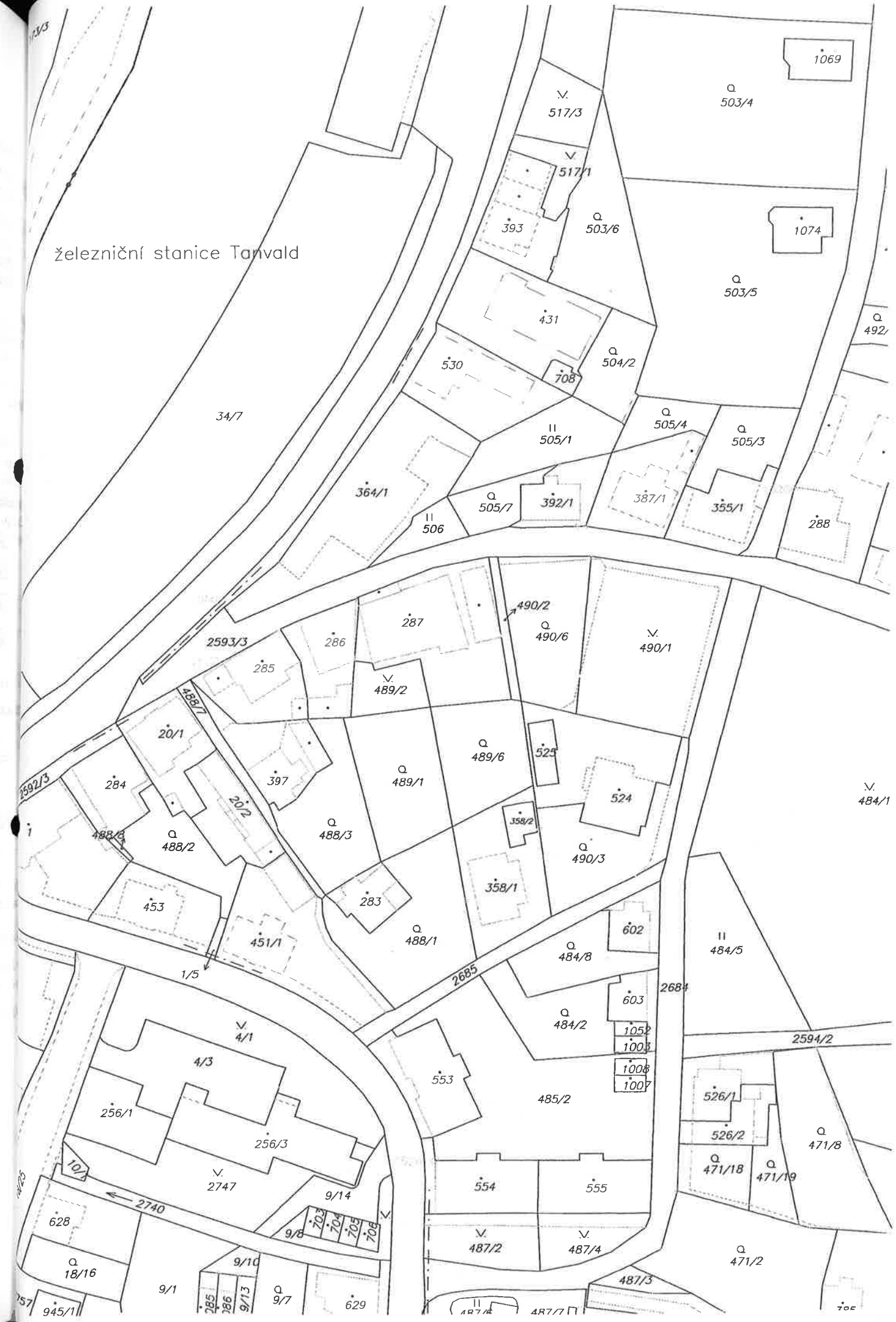
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

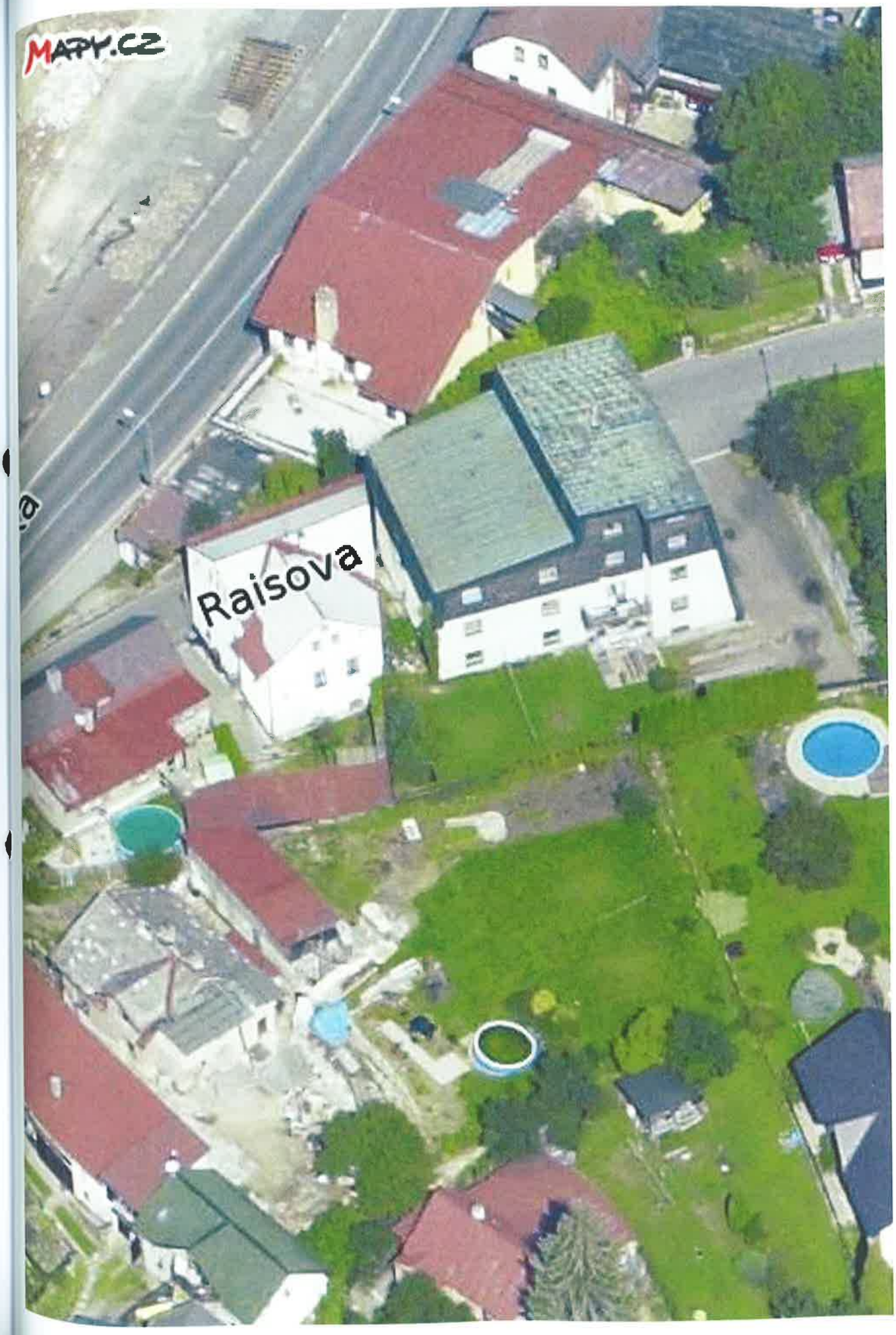
Vyhotoveno: *29.07.2013 09:44:49*

Řízení PÚ: .....



železniční stanice Tanvald
34/7
1069
503/4
517/3
517/1
393
503/6
1074
503/5
431
492/
530
504/2
708
505/4
505/3
505/1
364/1
505/7
392/1
387/1
355/1
288
506
490/2
287
490/6
490/1
2593/3
286
285
489/2
488/7
20/1
489/6
525
2592/3
284
397
489/1
524
484/1
20/2
488/3
358/2
488/8
488/2
490/3
358/1
283
453
451/1
488/1
602
484/5
484/8
1/5
2685
2684
603
484/2
4/1
1052
1003
2594/2
4/3
1008
1007
553
485/2
526/1
256/1
526/2
471/8
256/3
471/18
471/19
2747
554
555
2740
9/14
628
703
704
705
706
9/8
487/2
487/4
471/2
18/16
9/10
9/1
9/7
629
487/3
945/1

hranice Tanvald
505/6
505/5
504/2
505/1
505/3
505/4
506
504/1
355/1
288
490/2
490/6
490/1
489/2
489/3
489/6
489/1
484/1
480/3
358/1
283
526/1
471/18
471/6
471/2
487/2
487/4
487/3


MAPY.CZ
Raisova