

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 841-10/15

O ceně pronájmu nemovitosti - táborové základny Zbiroh - Lhotka u Terešova - objektů a pozemků dle LV č. 211, v katastrálním území Lhotka u Terešova, obci Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany.

Objednatel znaleckého posudku:

Národní institut pro další vzdělávání
Senovážné náměstí 872/25
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
jako podklad pro převod nemovitosti

Dle 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. znalecký posudek vypracovala:

Ing. Hana Kleplová
Ruská 124/504
100 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 22.3.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně pronájmu nemovitosti - táborové základny Zbiroh - Lhotka u Terešova - objektů a pozemků dle LV č. 211, v katastrálním území Lhotka u Terešova, obci Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany.

Účelem posudku je zjištění ceny nájmu nemovitosti – stanovit nájemné v čase a místě obvyklé z důvodů uzavření nájemní smlouvy.

Při stanovení ceny nemovitosti se má za to, že tato nemovitost je prostá jakýchkoli omezení vlastnického práva.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Táborová základna Zbiroh - Lhotka u Terešova - nemovitosti dle LV č. 211
Adresa předmětu ocenění:	Lhotka u Terešova 338 08 Ostrovec-Lhotka
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Ostrovec-Lhotka
Katastrální území:	Lhotka u Terešova
Počet obyvatel:	104

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.1.2013 za přítomnosti Mgr. Aleše Frýdla, zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 211
- znalecký posudek č. 2234/13, který vypracoval dne 3.5.2010 Ing. Alois Macek, Valdecká 765/24, 268 01 Hořovice
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- snímek z katastrální mapy
- zákon 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Aleny Hallerové, CSc., Úřední oceňování majetku 2015, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v lednu 2015

- program pro oceňování nemovitostí NEMExpress 3.3.8
- lexikon měst a obcí ČR 2015
- vyhláška č. 190/1996 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- fotodokumentace (v archivu znalce)

Žádné jiné než výše uváděné podklady nebyly znalci k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výše uvedenými podklady.
Znalec nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

6. Celkový popis nemovitosti

Účelem posudku je zjištění ceny nájmu nemovitosti – stanovit nájemné v čase a místě obvyklé z důvodů uzavření nájemní smlouvy.

Nemovitost - letní táborová základna je umístěna cca 1,5 km severovýchodně od části obce Lhotka, v chráněném území, v těsné blízkosti toku Zbirožského potoka.

LTZ je přístupná po neuzpevněné komunikaci a je napojená na rozvod elektřiny.

Táborová základna byla založena, podle dostupných podkladů, v šedesátých letech minulého století.

Seznam staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Táborová základna

Kuchyň se sociálním zařízením

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou.

Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů o tl. 10 cm, strop je z dřevěných panelů s rovným podhledem, střecha je sedlová s krytinou Beronit.

Objekt je napojen na rozvod elektřiny, vody ze studně, splaškové vody jsou svedeny do žumpy.

Vytápění zde není.

V přízemí jsou dvě chodby, kancelář, ošetrovna a izolace, kuchyň tři sklady, WC, sprchy, umyvadla.

Objekt byl postaven v roce 1963, od té doby je sezónně využíván.

V roce 2002 byla provedena částečná rekonstrukce - střešní krytina a klempířské konstrukce, nové sádkartonové příčky, rozvody vody, kanalizace a elektro, sociální zařízení a podlahy z keramické dlažby.

V roce 2003 opláštění budovy deskami Cetris, dřevěné okenice. V roce 2004 oprava kuchyně.

Klubovna

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou.

Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů o tl. 10 cm, strop je z dřevotřískových desek s rovným podhledem, střecha je sedlová s krytinou Beronit.

Objekt je napojen na rozvod elektřiny. Vytápění je lokální.

V přízemí je společenská místnost sloužící i jako jídelna.

Objekt byl postaven v roce 1968, od té doby je sezónně využíván.

V roce 2003 byla provedena částečná rekonstrukce - střešní krytina a klempířské konstrukce,

podlahy z keramické dlažby, nátěr fasády, dřevěné okenice.

Sklad

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů o tl. 10 cm, strop je z dřevotřískových desek s rovným podhledem, střecha je sedlová s krytinou Beronit. Objekt je napojen na rozvod elektřiny. Vytápění je lokální. V přízemí jsou dva sklady a společenská místnost. Objekt byl postaven v roce 1968, od té doby je sezónně využíván. V roce 2003 byla provedena částečná rekonstrukce - střešní krytina a klempířské konstrukce, podlahy z keramické dlažby, nátěr fasády, dřevěné okenice, elektroinstalace.

Dřevník

Popis:

Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt bez základů. Nosné stěny jsou z dřevěných trámků, jednostranně obíjené, střecha je pultová s krytinou z eternitu. Objekt byl postaven v roce 2003.

Zděná kolna - hl. rozvaděč, vodárna

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou s živičnou krytinou. Objekt je přistavěn ke kuchyni a zadní stěnu tvoří stěna budovy hlavní, boční stěny jsou zděné o tl. do 15 cm. Jsou zde umístěny dvě vodárny, bojler a hl. rozvaděč el. energie. Objekt byl postaven cca v roce 1968.

Dřevěná kolna

Popis:

Jedná se o nepodsklepený, přízemní objekt při ČOV. Nosné stěny jsou z dřevěných trámků jednostranně obitých deskami, podlaha je z prken, střecha pultová s krytinou z eternitu. Stavebnětechnický stav je zhoršený.

Objekt soc. zařízení

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s krytinou z vlnitých osinkocementových šablon. Nosné stěny jsou z dřevěných trámků jednostranně obitých prkny.

Chata Dana

Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a stavebně upraveným podkrovím a sedlovou střechou. Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů, střecha je sedlová s krytinou z vlnitých osinkocementových šablon. Do objektu je zaveden el. proud.

Chata LADA 3 x

Popis:

Jedná se o nepodsklepené objekty s jedním nadzemním podlažím a nízkou sedlovou střechou. Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů, krytina je z vlnitých osinkocementových šablon.

Chaty byly postaveny v roce 1977, v roce 2003 byla provedena rekonstrukce podlahy, stavebnětechnický stav je zhoršený.

Chata HANIKA 7x

Popis:

Jedná se o nepodsklepené chaty s jedním nadzemním podlažím a nízkou sedlovou střechou, založené na betonových patkách. Nosné stěny jsou montované z dřevěných panelů, střecha má krytinu z asfaltových šindelů. V chatách je zavedena elektřina. Byla postaveny v roce 2003.

Pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 193	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 194	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 195	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 196	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 197	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 198	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 199	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 200	40,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 201	29,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 202	29,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 203	29,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 204	26,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 205	171,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 206	15,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 207	97,00
zastavěná plocha a nádvoří	St. 208	98,00
ostatní plocha	315	13 528,00

B. Znalecký posudek

Výši obvyklého nájemného určujeme pomocí různých metod, nejčastěji používáme metodu porovnávací, metodu určení ekonomického nájemného, eventuelně se výše nájmu stanovuje procentem (obvykle 3-5 %) z ceny nemovitosti.

Ekonomické nájemné:

Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovu náklady spojené s chodem nemovitosti (náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovitosti) a přinese mu požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložený do obstarání nemovitosti.

Ekonomické nájemné se může lišit od tržního nájmu. Není v něm například zahrnutá atraktivita lokality kde se nemovitost nachází. Porovnáním ekonomického a tržního nájemného zjistíte, zda se vyplatí investovat do koupě nemovitosti na pronájem. Pokud je tržní nájemné nižší než ekonomické, je investice nevýhodná. Pokud je tržní nájemné vyšší, investice se vyplatí.

Výpočet ekonomického nájemného

Výpočet ekonomického nájemného určí výši nájemného pro nemovitost, které pokryje náklady spojené s chodem nemovitosti a zároveň přinese i očekávaný výnos z pronájmu.

Základní údaje o nemovitosti:

Cena nemovitosti: CZK Aktuální cena nemovitosti, kterou chcete pronajímat.

Kapacita nemovitosti: m² Lůžek.

Požadovaná výnosnost:

Míra kapitalizace: % Požadovaná míra výnosnosti z pronájmu nemovitosti.

Průměrné roční náklady:

Údržba a opravy: CZK Roční výdaje na opravu a údržbu nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 1,5 %.

Pojištění nemovitosti: CZK Roční pojistné nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 0,2 %.

Daň z nemovitosti: CZK Roční daň z nemovitosti

Správa nemovitosti: CZK Roční výdaje na správu nemovitosti

Míra amortizace: % Míra opotřebení. Kolik % z ceny nemovitosti se ročně uloží na obstarání nové nemovitosti na konci životnosti současné nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 1 %.

Riziková premie: Riziko, že se nepodaří úplně pronajmout nemovitost. Obvykle se pohybuje okolo 1,03. Pokud je riziko nulové, míra rizika je rovná 1.

Spočítej ekonomické nájemné

Celkové roční náklady: CZK Průměrné roční náklady na nemovitost

Čisté roční nájemné: CZK Čisté nájemné pokrývá požadovanou výnosnost investice

Hrubý roční výnos z nájemného: CZK Výnos pokrývá náklady i čistý zisk

Ekonomické nájemné

Měsíční ekonomické nájemné: CZK

V tomto případě se však jedná o specifickou nemovitost – táborovou základnu, která je v provozu, tzn. nájemci může přinášet zisk (či jiný užitek) pouze v letních, především prázdninových měsících, je však nutné vzít v úvahu, že se jedná o nemovitost, která byla pořízena primárně za jiným účelem, než přinášet zisk.

Stanovení nájemného procentní sazbou:

3-5 % z ceny nemovitosti = 57.089,- - 95.148,- Kč/ 1 rok

Porovnávací metoda:

V příloze posudku a dále v databázi znalce jsou obsaženy nemovitosti k porovnání. Bylo zjištěno, že není možné zcela přesně určit cenu nájemného podle porovnávací metody, neboť táborové základny nejsou zcela porovnatelné co do lokality, kapacity a vybavení a dále je rozhodný faktor, že na volném trhu se nabízejí táborové základny k pronájmu především na jednotlivé turnusy (většinou 7 a 14 dní) a to koncovému uživateli, nikoliv na celý rok či sezonu, lze však na základě zjištěných údajů určit tržní hodnotu nájemného.

Bylo zjištěno, že táborové základny se pronajímají v závislosti na poloze a vybavení za cenu obvyklou, která se pohybuje v rozmezí 900 – 2.500 Kč/den provozu při krátkodobém nájmu.

S ohledem na výše uvedené a na vybavení táborové základny stanovují obvyklou cenu nájemného na 12.500,- Kč/1měsíc.

Závěr

Místně obvyklé nájemné táborové základny Zbiroh - Lhotka u Terešova - objektů a pozemků dle LV č. 211, v katastrálním území Lhotka u Terešova, obci Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany odhadují ve výši 12500,- Kč měsíčně.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.11.2003, čj. Spr 1436/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 841-10/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 841.

V Praze 22.3.2015



Ing. Hana Kleplová
Ruská 124/504
100 00 Praha 10