

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 526-34/2013

Aktualizace znaleckého posudku č. 448-37/2012 ze dne 19.6.2012 o ceně budovy bez čp/če ( doprava ) umístěném na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) , pozemku p.č. 1415/21(ostatní plocha) odděleném GP z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ) , vše v k.ú. Slaný, obec Slaný, evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.



**Objednatel znaleckého posudku:**

CLANROY a.s.  
Václavské nám. 802/56  
110 00 Praha 1

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny pro účely veřejné dražby dobrovolné  
( tj.určení ceny obvyklé ) ke dni 29.4.2013

**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. a č. 350/2012 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., podle stavu ke dni 29.4.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Josef Pevný  
Krškova 783/15  
152 00 Praha 5

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze, 29.4.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

V návaznosti na

a ) změnu oceňovacího předpisu k 1.1.2013 ( Vyhl. č. 450/2012 Sb. )

b) zřízení věcného břemene dle smlouvy ze dne 18.3.2013 k pozemku p.č.1702/1

provést aktualizaci o ceně budovy bez čp/če ( doprava ) umístěné na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) , pozemku p.č. 1415/21(ostatní plocha) odděleném GP z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ), vše v k.ú. Slaný, obec Slaný ,evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

**Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv , takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí .**

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: budova/hala bez čp/če ( nádražní sklad )

Adresa nemovitosti: Slaný  
274 01 Slaný

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Slaný

Katastrální území: Slaný

Počet obyvatel: 15 086

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 139,4336 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 139,43 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.5.2012 za přítomnosti sl.Kláry Strakové ze společnosti Clanroy a.s. a zástupce správy nemovitostí od ČD Ing.Andrleho.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

1 ) Výpis z katastru nemovitostí č.6039 vyhotovený u ČÚZK dne 24.4.2013 pro obec Slaný, katastrální území Slaný , obsahující budovu bez čp/če ( doprava ) umístěnou na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemek p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) ,pozemek p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ) .

2 ) Kopii GP zobrazujícího oddělení pozemku p.č. 1415/21 (ostatní plocha) z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ), vše v k.ú. Slaný, obec Slaný .

3 ) Údaje z místního šetření ze dne 16.5.2012 provedeném na budově bez čp/če ( doprava ) umístěné na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) a pozemku p.č. 1415/21 ( ostatní plocha ) .

4 ) Současná nabídka nemovitostí v obci Slaný a jeho okolí do 50 km uváděná na jednotlivých realitních serverech a nabídkách realitních kanceláří.

5 ) Kopie katastrální mapy vyhotovená u ČÚZK obsahující současný evidenční stav posuzovaných nemovitostí , a to o budově bez čp/če ( doprava ) umístěné na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) a pozemku p.č. 1415/1( ostatní plocha ) .

6 ) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.3.2013 k pozemku p.č.st. 1702/1

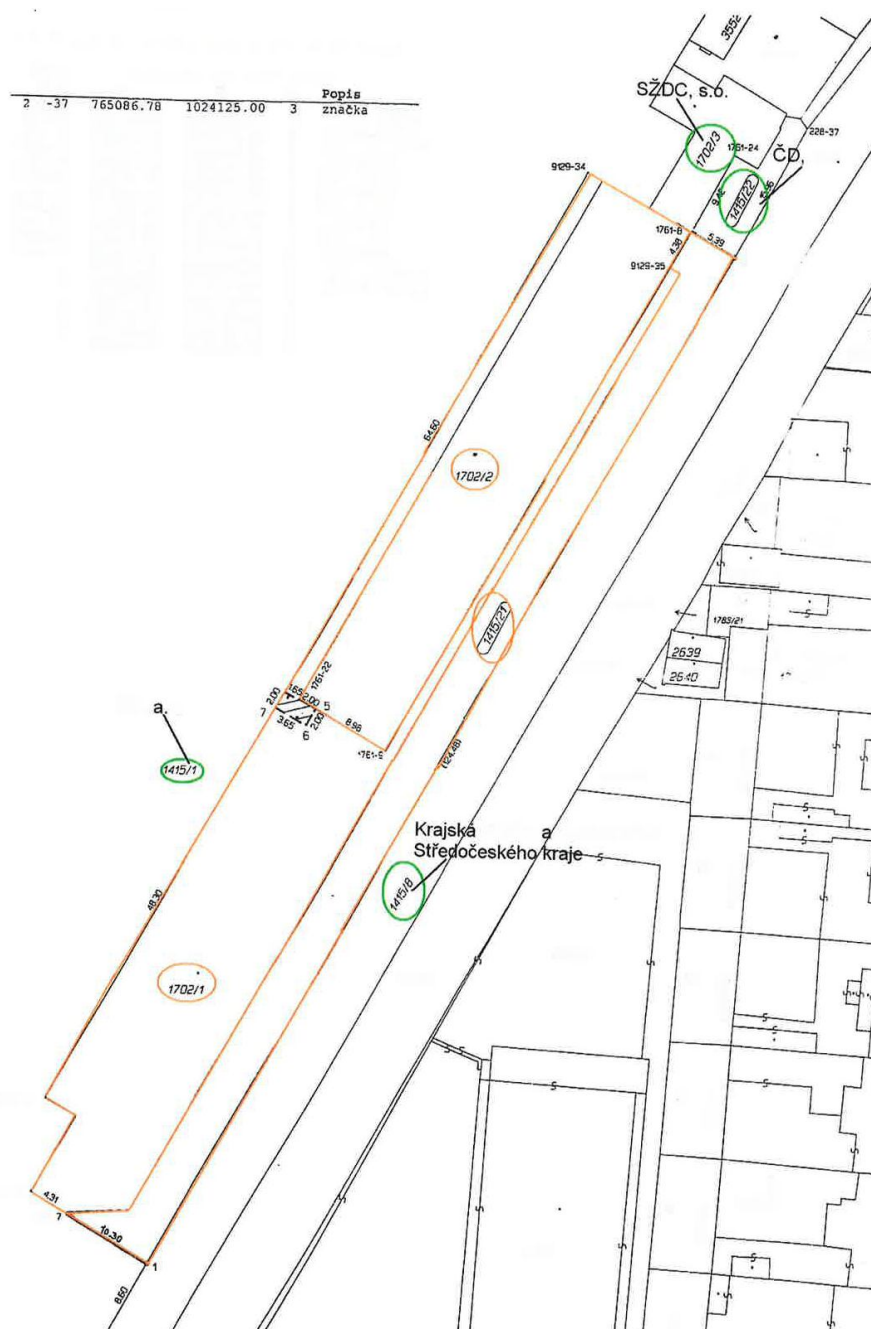
#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: České dráhy a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1,  
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemků: České dráhy a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1,  
vlastnictví: výhradní

## 6. Dokumentace a skutečnost – GP, břemena

a ) Dle údajů zjištěných na místním šetření dne 16.5.2012 je posuzovaný pozemek p.č. St.1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ) zastavěn stavbou bez čp/če naposledy využitou jako nádražní sklad s vykládacími rampami. Přílehlý pozemek .č. 1702/1 tvoří příjezdovou a odkládací plochu k objektu skladu, pozemek p.č.1415/21 oddělený GP z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ) je pozemkem tvořícím rozhraní mezi veřejnou komunikací a vlastním funkčním celkem posuzovaných nemovitostí.

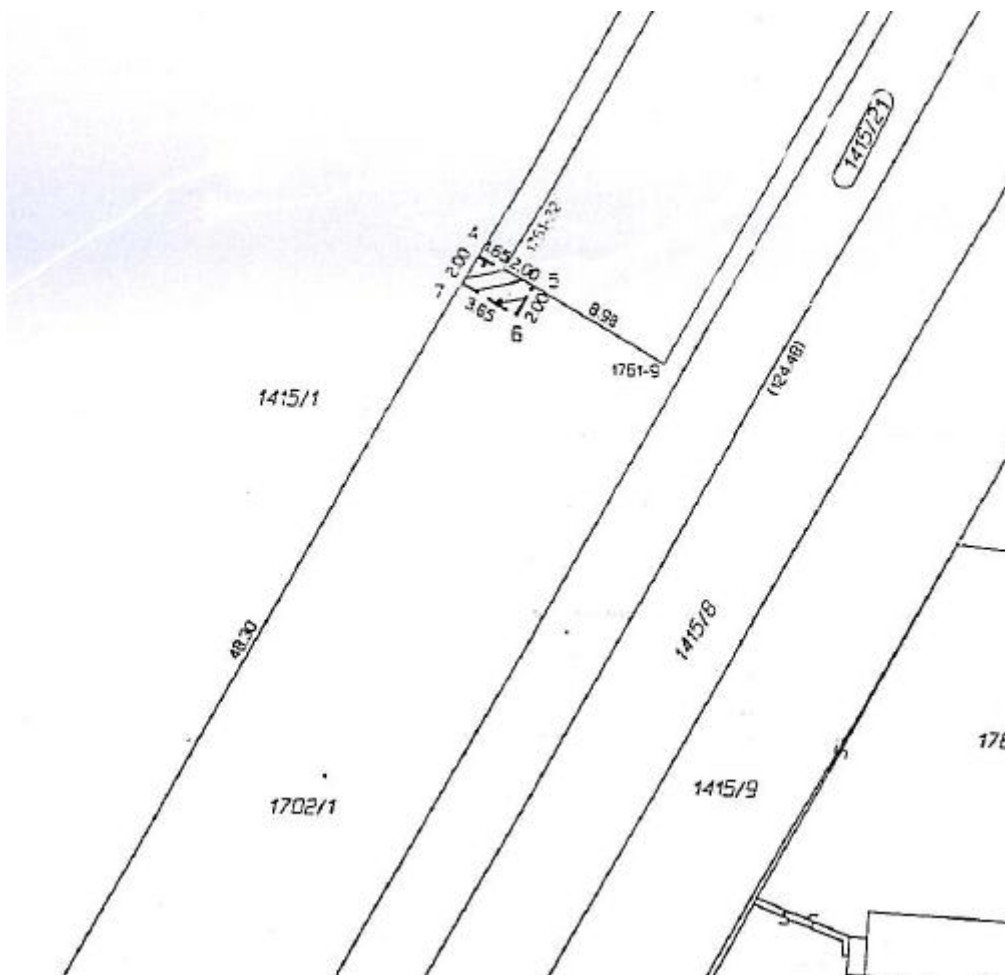


b) Dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 18.3.2013 k pozemku p.č.st. 1702/1 je nově zřízeno věcné břemeno níže uvedeného rozsahu a situace dle GP.

## ČI.II. Předmět a obsah věcného břemene

II.1. Povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou oprávněnému z věcného břemene a každému dalšímu vlastníkovi dotčeného pozemku na dobu neurčitou **právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění osvětlujícího stožáru**, a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 2474-109/2010 vyhotoveným Ing. Vladimírem Pokorným, IČ: 15898814, Praha 2, Bělehradská 122, odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracovištěm Slaný dne 02.11.2010 pod č. 420/2010, a který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 3.

II.2. Oprávněný z věcného břemene práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný z věcného břemene na sebe bere povinnost tato práva strpět.







na část skladu s 11 vraty,



na část s vestavkem do skladu (předsíň, WC, dřevěný vestavek),



a na část obsahující sociální zázemí ( chodba s bojlerem, chodba s umývadlem, 2 kanceláře)



Stavba je dle sdělení správce objektů ČD napojena na podružný přívod elektrické energie a vody , způsob odkanalizování objektu nebyl doložen. Stavba není k původnímu účelu již několik let využívána, část skladových prostor je zanesena domovním odpadem a nepoužívanými domovními spotřebiči, vnitřní prostory jsou částečně poškozeny vandalismem. V současné době nelze stavbu užívat bez závad – dožilé dřevěné podlahy v hale, nefunkční sociální zázemí , projevy statických poruch nosného zdiva, náklady na případnou celkovou rekonstrukci jsou neúčelné a převažují dle odhadu znalce náklady na stavbu novou . Stavba není současným vlastním užívána ani pronajímána .

## **8 ) Zvolení způsobu ocenění**

Cena obvyklá ( tržní ) je definována v zákoně č. 151/1997 Sb. § 2 odst. (1) o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. („Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“) .

Z požadavku zadavatele posudku vyplývá stanovit cenu obvyklou.

Obvykle se cena obvyklá zjišťuje porovnáním s již realizovaných prodejů u obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečné, je třeba použít jiný způsob ocenění se zdůvodněním.

**Vzhledem ke skutečnosti, že prodej obdobných nemovitostí nebyl přes veškerou snahu dohledán** -jedná se o technicky a morálně zastaralý objekt nádražního skladu , který se nachází na okraji nádražního železničního areálu Slaný, který již nelze užívat bez závad a rekonstrukce objektu je neúčelná, **bylo zvoleno u pozemků a objektů majících vliv na obvyklou cenu nemovitostí ocenění dle současně platného oceňovacího předpisu .**

**Důvod:** Oceňovací předpis ( Vyhl.č. . 387/2011 Sb. ) byl od 1.1.2012 novelizován a snaží se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé , v případě prodeje obdobných nemovitostí je takto stanovená cena zpravidla výchozí cenou pro jednání mezi kupujícím a prodávajícím – znalec ji tedy shledává jako vhodnou pomocnou hodnotu pro stanovení ceny obvyklé, za současného zvážení kladů a záporů posuzovaných nemovitostí se zaokrouhlením ceny na celé desetitisíce .

### **Klady posuzovaných nemovitostí :**

- nemovitosti se nachází v intravilánu obce Slaný s dobrou dostupností z veřejné komunikace
- pozemky jsou převážně stavební

### **Zápory posuzovaných nemovitostí :**

- zástavba daného území stavbou s ekonomickým využitím je značně omezena ochranným pásmem železniční dráhy a ruchem z provozu železniční tratě a nádraží
- jedná se o technicky a morálně zastaralou stavbou naposled využívanou jako sklad, alternativní využití nenalezeno ( stavbu nelze stavebně upravit dle současných požadavků na logistické centra-tj. umožnit příjezdu kamionů zadním čelem k rampě )
- stavba je dle sdělení správce objektů ČD napojena na podružný přívod elektrické energie a vody , způsob odkanalizování objektu nebyl doložen



## **B. Znalecký posudek**

Ocenění 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. a č. 350/2012 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.1.

### **Ocenění staveb - 1.1. budova bez čp/če na pozemku p.č. St. 1702/1**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala § 3 H. pro dopravu a spoje  
Svislá nosná konstrukce zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

#### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :**

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění: Jedná se o technicky a morálně zastaralou stavbu nádražního skladu, kdy pozemky a stavba na nich zřízená leží v ochranném pásmu drah, stavbu nelze stavebně upravit dle současných požadavků na logistická centra-tj. umožnit příjezdu kamionů zadním čelem k rampě (sklad není současným vlastníkem užívání ani pronajímán, stavbu nelze užívat bez závad)

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3450

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2415

#### **Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1 NP	10,96*64,6	=	708,02

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	708,02 m <sup>2</sup>	4,80 m	3 398,50
Součet	<b>708,02</b>		<b>3 398,50</b>

Průměrná výška podlaží: PVP = 3 398,50 / 708,02 = 4,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 708,02 / 1 = 708,02 m<sup>2</sup>

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1 NP	(10,90*64,6)*(4,80)	=	3 379,87 m <sup>3</sup>
zastřešení	((10,90*64,6)/2)*(1,80)	=	633,73 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	3 379,87 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	633,73 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>4 013,60 m<sup>3</sup></b>

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	11,10	100	0,46	5,11
2. Svislé konstrukce	P	22,90	100	0,46	10,53
3. Stropy	C	9,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	9,90	100	1,00	9,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	80	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	20	0,46	0,29
12. Vrata	P	2,30	100	0,46	1,06
13. Okna	P	5,30	100	0,46	2,44
14. Povrchy podlah	P	5,00	30	0,46	0,69
14. Povrchy podlah	C	5,00	70	0,00	0,00
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,30	20	0,46	0,67
16. Elektroinstalace	C	7,30	80	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	1,10	20	0,46	0,10
18. Vnitřní vodovod	C	1,10	80	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	1,00	20	0,46	0,09
19. Vnitřní kanalizace	C	1,00	80	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	0,40	20	0,46	0,04
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	80	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,30	80	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	P	2,30	20	0,46	0,21
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					38,63
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,3863</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 348,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9293
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,3863
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1180
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,2485
	=	<b>421,26</b>

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

**Plná cena:** 4 013,60 m<sup>3</sup> \* 421,26 Kč/m<sup>3</sup> = **1 690 769,14 Kč**

### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 85 / 100 = 85,000 % - 1 437 153,77 Kč

**Budova bez čp/če na pozemku p.č. St. 1702/1 - zjištěná cena** = **253 615,37 Kč**

## **2. Ocenění pozemků**

### **2.1. pozemky**

#### **Ocenění**

#### **Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>**

Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub> podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

pozemky na okraji nádraží v ochranném pásmu železnic

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,3550

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,2485

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: -30 %

Úprava cen: -30 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.): -5 %

2.9.1. Ochranné pásmo: -5 %

Úprava cen: -10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: -30% + -10% \* (100 % + -30%) -37,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

pozemek a stavba se nachází u nádraží a kolejiště s rušivými vlivy provozu dráhy a omezenými možnostmi stavebně upravit stavbu dle současných požadavků na logistické prostory (přistavení kamionů zadním čelem k rampě)

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,2485

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1180

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	----------------	----------------	---------------	-----------------------------------

**§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří**

§ 28 odst. 1 a 2	141,41	1,00	2,1180	0,2485	-37,00	46,89
------------------	--------	------	--------	--------	--------	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St.1702/1	956,00	46,89	44 826,84
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St.1702/2	705,00	46,89	33 057,45
§ 28 odst. 1 a 2	ostatní plocha	1415/21	564,00	46,89	26 445,96
Stavební pozemky - celkem					104 330,25

**Pozemky - zjištěná cena** = 104 330,25 Kč

**3 ) ocenění věcného břemene – povinnosti**

Věcné břemeno dle smlouvy ze dne 11.5.2012 níže uvedeného rozsahu

**ČI.II.**

**Předmět a obsah věcného břemene**

II.1. Povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou oprávněnému z věcného břemene a každému dalšímu vlastníkovi dotčeného pozemku na dobu neurčitou **právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění osvětlujícího stožáru**, a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 2474-109/2010 vyhotoveným Ing. Vladimírem Pokorným, IČ: 15898814, Praha 2, Bělehradská 122, odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracovištěm Slaný dne 02.11.2010 pod č. 420/2010, a který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 3.

II.2. Oprávněný z věcného břemene práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný z věcného břemene na sebe bere povinnost tato práva strpět.

Právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění osvětlujícího stožáru je zřízeno bezúplatně a nijak významně neomezuje vlastníka pozemku p.č. st.1702/1 v jeho vlastním užívání, a to ani ve funkčním celku se současnými stavbami - nelze jednoznačně určit roční užitek tohoto práva - právo bude v návaznosti na Zák.151/97 Sb., § 18 , odst.(5) oceněno paušální částkou.

**Ocenění povinnosti odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:**

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č.

151/1997 Sb. na jednotnou částku:: 10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene ( povinnost ) činí :** = 10 000,- Kč



**C: Závěr** k aktualizaci znaleckého posudku č. 448-37/2012 ze dne 19.6.2012 o ceně budovy bez čp/če ( doprava ) umístěném na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) , pozemku p.č. 1415/21(ostatní plocha) odděleném GP z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ) , vše v k.ú. Slaný, obec Slaný, evidováno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný v návaznosti na

a ) změnu oceňovacího předpisu k 1.1.2013 ( Vyhl. č. 450/2012 Sb. )

b) zřízení věcného břemene dle smlouvy ze dne 18.3.2013 k pozemku p.č.1702/1

### **C1 ) cena dle cenového předpisu**

C.1.1. Ocenění staveb  
budova bez čp/če na pozemku p.č. St. 1702/1 253 615,40 Kč

C.1.2. Ocenění pozemků  
pozemky 104 330,30 Kč

Nemovitosti celkem 357 945,70 Kč

Výsledná cena nemovitostí po zaokrouhlení dle § 46: 357 950,- Kč

#### **C.1.3. Ocenění věcného břemene – povinnost**

Věcné břemeno dle smlouvy ze dne 11.5.2012 10 000,- Kč

### **C.2. ) Cena obvyklá**

C.2.2.) budovy bez čp/če ( doprava ) umístěném na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemku p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemku p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ) , pozemku p.č. 1415/21(ostatní plocha) odděleném GP z pozemku p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ) bez věcného břemenem činí 360 000,-Kč.

#### **C.2.3. věcného břemene**

– povinnost k pozemku p.č. st.1702/1 dle smlouvy ze dne 11.5.2012 činí 10 000,- Kč  
( povinnost od ceny nemovitosti se odečítá ).

### **C.3. ) Cena obvyklá celkem s věcným břemenem činí 350 000,-Kč**

**slovy: Třistapadesát tisíc.**

V Praze, 29.4.2013

Ing. Josef Pevný  
Krškova 783/15  
152 00 Praha 5

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 526-34/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 33/2013.

## E. Příloha:

Výpis z katastru nemovitostí č.6039 vyhotovený u ČÚZK dne 24.4.2013 pro obec Slaný, katastrální území Slaný , obsahující budovu bez čp/če ( doprava ) umístěnou na pozemku p.č. St. 1702/2 , pozemek p.č. St. 1702/2 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek p.č. St. 1702/1 ( zastavěná plocha a nádvoří ), pozemek p.č. 1415/1 ( ostatní plocha ).

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2013 09:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532819 Slaný

Kat.území: 749362 Slaný

List vlastnictví: 6039

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

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

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany	
St. 1702/1	956	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV		
St. 1702/2	705	zastavěná plocha a nádvoří			
1415/1	42455	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Epůsob využití	Epůsob ochrany	Na parcele	
bez čp/če		doprava		St. 1702/2	
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva					
Typ vztahu					
Oprávnění pro		Povinnost k			
o Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 2567-71/2011, dle čl. III. smlouvy Parcela: 1415/25 Parcela: 1415/1 V-2343/2012-231 Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2012. V-2343/2012-231					
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení osvětlujícího stožáru dle čl. III. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 2474-109/2010, na dobu neurčitou Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO: 70994234 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2013. V-610/2013-231					
D Jiné zápisy					
Typ vztahu					
Vztah pro		Vztah k			
o Změna výměr obnovou operátu Parcela: St. 1702/1 Z-7829/2008-231					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

