



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 484/054/2013

o ceně nemovitostí - provozní budovy, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú.
Přibyslav, okres Havlíčkův Brod

Objednatel znaleckého posudku:

**CLANROY a.s.
nám.14. října 642/17
15000 PRAHA 5**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti se provádí ke zjištění ceny nemovitostí pro účely převodu nemovitosti dobrovolnou dražbou

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 1.3.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 1.5.2013

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 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., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti
- *provozní budovu, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú. Přibyslav, okres Havlíčkův Brod*
- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Provozní budova bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú. Přibyslav
Adresa předmětu ocenění: U Nádraží
582 22 Přibyslav
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Přibyslav
Katastrální území: Přibyslav
Počet obyvatel: 3 948
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 56,8565 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $56,86 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.3.2013 za přítomnosti zástupce vlastníka, zástupce dražebníka a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 1698
- GPL č. 1410-77/2011 ze dne 23.5.2011

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací z výpisu z LV č. 1698 pro k.ú. Příbyslav, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

K objektu nebyla předána žádná projektová dokumentace.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je budova, která v minulosti sloužila pro drážní, kancelářské a skladové účely. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava. Orientace hlavního vstupu do budovy je od jihu, přímo od kolejiště.

Nemovitost má v půdorysu obdélníkový tvar. Dle sdělení zástupců ČD, a.s. se nepodařilo nalézt doklad o době výstavby objektu, ale z charakteru stavby znalec odhaduje stáří staveb na 63 let, tedy s dobou výstavby kolem roku 1950.

Objekt se skládá z několika obytných prostor, sociálního zázemí a skladových prostor. Objekt byl a je i v současné době částečně pronajat jako garáže.

Do předmětného objektu není žádný jiný vstup mimo vstupu ze strany kolejiště. Objekt není podsklepen a má 1 NP a zastřešení.

Objekt je založen na obvodových betonových pasech, s porušenou izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trémové, dřevěné v 1.NP, podlahy betonová mazanina, dlažby, PVC, vnitřní omítky štukové, vnější dtto částečně opadané z důvodu vztlínající vlhkosti, bez

dodatečné izolace. Střecha sedlová rovnoměrná s nízkým sedlem neumožňující zbudovat podkrovní obytné prostory, střešní plášť je tvořen osinkocementovým vlnovcem na hranici své životnosti, druhá část střechy je plochá s mírným sklonem, klempířské konstrukce pozink, okna dřevěná, zdvojená a špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vrata dřevěná. Vytápění je realizováno ústředním vytápěním bez vlastního zdroje vytápění. Ohřev TUV bojlerem. Kanalizace do kanalizačního řadu, elektroinstalace na hranici své životnosti. Po zřízení přípojky zemního plynu je možnost napojení na rozvod plynu.

Objekt je v zanedbaném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

- vzlínání zemní vlhkosti
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Provozní budova
- 1.1.2. Teplovod trubní

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Přípojka elektro
- 1.2.2. Rozvodná skříň
- 1.2.3. Přípojka kanalizace
- 1.2.4. Přípojka voda
- 1.2.5. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky v k.ú.Přibyslav

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

- 3.1. Věcné břemeno - právo přístupu a provozování topného kanálu a právo jízdy a chůze

Oceňovací předpis

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., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní budova

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Provozní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející
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:

Není přímý přístup k budově – nutnost zřízení VB, podprůměrný stavebně technický stav, bez zdroje vytápění

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5390

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP a podezdívka	32,80*7,20	=	236,16
1.NP část s pl.střechou	5,00*7,20	=	36,00
Zastřešení sedlem	32,80*7,20	=	236,16
Zastřešení	5,00*7,20	=	36,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP a podezdívka	236,16 m ²	3,10 m	732,10
1.NP část s pl.střechou	36,00 m ²	2,70 m	97,20
Zastřešení sedlem	236,16 m ²	2,00 m	472,32
Zastřešení	36,00 m ²	0,50 m	18,00
Součet	544,32		1 319,62

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\,319,62 / 544,32 = 2,42 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 544,32 / 4 = 136,08 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP a podezdívka	(32,80*7,20)*(3,10)	=	732,10 m ³
1.NP část s pl.střechou	(5,00*7,20)*(2,70)	=	97,20 m ³
Zastřešení sedlem	(32,80*7,20)*(2,00/2)	=	236,16 m ³
Zastřešení	(5,00*7,20)*(0,50/2)	=	9,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP a podezdívka	NP	732,10 m ³
1.NP část s pl.střechou	NP	97,20 m ³
Zastřešení sedlem	Z	236,16 m ³
Zastřešení	Z	9,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 074,46 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 včetně zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	90
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	10
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kamenina	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100	1,54	4,62
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,20	90	1,00	3,78
13. Okna	N	4,20	10	1,54	0,65
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	2,10	100	1,00	2,10

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9369

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9685
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1678
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9369
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1180

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	5 395,02
Plná cena: 1 074,46 m ³ * 5 395,02 Kč/m ³	=	5 796 733,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 100 = 63,000 %	- 3 651 941,91 Kč

Provozní budova - zjištěná cena	=	<u>2 144 791,28 Kč</u>
--	---	-------------------------------

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Provozní budova	=	2 144 791,28 Kč
		<u>2 144 791,28 Kč</u>

Nákladové ceny - celkem	=	2 144 791,28Kč
--------------------------------	---	-----------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
	274,00	290,-	79 460,-
Výnosy celkem			79 460,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:	=	79 460,- Kč
---	---	-------------

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	16 185,18 Kč
--------------------------	--------------

Výměra stavebního pozemku:	422,00 m ²	
Skutečně zastavěná plocha:	274,00 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	10 508,86 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	525,44 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$$79\,460,00 * 40\% = 31\,784,00$$

Odpočet nákladů procentem z nájemného:	-	31 784,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	47 150,56 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	<u>7,00 %</u>

Cena stanovená výnosovým způsobem = 673 579,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Stavba je postavena v ochranném pásmu železnice.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 144 791,28
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	673 579,40
Rozdíl	R =	1 471 211,88

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny F):

$$CV = 673\,579,40 \text{ Kč}$$

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 673 579,40 Kč

1.1.2. Teplovod trubní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 4
Typ stavby:	15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (vč. stavební části)
Objekt a způsob vedení	Pozemní vedení - místní
Konstrukční charakteristika (jmenovitá světlost potrubí DN):	2x 100
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství:	8,00 m délky

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5:	8,00 m * 2 343,- Kč/m	=	18 744,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3773
Plná cena		=	16 357,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,000 \%$ - 2 617,24 Kč

Tepl vod trubní - zjištěná cena = 13 740,52 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
 Délka: 18,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 18,00 m * 140,- Kč / m = 2 520,- Kč
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2340
 Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3773
Plná cena = 2 124,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 63 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 63 = 100,000 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 1 805,47 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena = 318,61Kč

1.2.2. Rozvodná skříň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.4.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terémem rozměrů 750 x 300 mm
 Výměra: 0,50 m³ obestavěného prostoru
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 0,50 m³ * 6 900,- Kč / m³ = 3 450,- Kč
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2340
 Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3773

Plná cena = 2 907,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 65 = 96,923 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 2 471,77 Kč

Rozvodná skříň - zjištěná cena = 436,19Kč

1.2.3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Délka: 12,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 12,00 m * 1 180,- Kč / m = 14 160,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3140

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3773

Plná cena = 12 362,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,000 \%$ - 9 272,03 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = 3 090,68Kč

1.2.4. Přípojka voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Délka: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 5,00 m * 340,- Kč / m = 1 700,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3130

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3773

Plná cena = 1 483,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 70 = 90,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 1 261,04 Kč

Přípojka voda - zjištěná cena = 222,54Kč

1.2.5. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Výměra: $36,70 * 1,80 = 66,06 \text{ m}^2$

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): $66,06 \text{ m}^2 * 235,- \text{ Kč} / \text{ m}^2$ = 15 524,10 Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2560

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3773

Plná cena = 13 213,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 63 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 63 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 11 231,85 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = 1 982,09Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Přibyslav

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z 30 %

hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:

Úprava cen: 30 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku neodpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,3773

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1180

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	56,86	1,00	2,1180	0,3773	30,00	59,07
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	56,86	0,40	2,1180	0,3773	30,00	23,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	673	274,00	59,07	16 185,18
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	1828/3	82,00	23,63	1 937,66
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	1828/4	66,00	23,63	1 559,58
Stavební pozemky - celkem					19 682,42

Pozemky v k.ú.Přibyslav - zjištěná cena = 19 682,42 Kč

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno - právo jízdy a chůze

Ocenění práv 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 činí = 10 000,- Kč

C. Rekapitulace

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Provozní budova	673 579,40 Kč
1.1.2. Teplovod trubní	13 740,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka elektro	318,60 Kč
1.2.2. Rozvodná skříň	436,20 Kč
1.2.3. Přípojka kanalizace	3 090,70 Kč
1.2.4. Přípojka voda	222,50 Kč
1.2.5. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 982,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem **693 370,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Přibyslav	19 682,40 Kč
------------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **19 682,40 Kč**

Celkem **713 052,40 Kč**

3. Věcná břemena

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno - právo jízdy a chůze	10 000,- Kč
--	-------------

Hodnota věcného břemene činí: **10 000,- Kč**

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **703 052,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **703 052,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **703 050,- Kč**

slovy: Sedmsetřítisícpadesát Kč

II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) 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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovení obvyklé – tržní ceny domů pro provozní účely drah není jednoduché, na trhu nebyla nalezena žádná nabídka obdobného zařízení, jakým je právě odhadovaná nemovitost. Znalec proto využil možnosti porovnání s přiměřeně obdobnými budovami, zejména v širším okolí, které mají obdobné dispozice, neboť v místě nebyla nalezena žádná nabídka obdobné budovy. Parametry postavené na obdobných vstupních hodnotících datech bylo možné dohledat na realitním trhu pouze v pohledu charakteru budovy (1.NP, zastřešení sedlem) a pouze vzdáleně výměrou zastavěné plochy.

Nicméně odhad objektu byl proveden porovnáním obdobných nemovitostí v širokém okolí. Podobnost nebyla shledána v umístění a dispozici (ochranné pásmo dráhy).

Stanovení obvyklé – tržní ceny je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a částečně i v místě. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost – bytový dům v navýšení o 15 % z celkové ceny. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláři) k prodejní ceně jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje cca 5 % (realitní kanceláře) a dále navýšením ceny zhruba o 10% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase, což je v tomto případě a jak již bylo shora uvedeno, obtížně zjistitelné. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku nebylo možné realizovat. Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí - 2 měsíce od rozhodného data, což s ohledem na stagnaci realitního trhu také nebylo možné.

Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a z lokálních realitních kanceláří v oblasti. Bylo nalezeno celkem 5 nabídek relativně obdobných nemovitostí s rámcově přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky jako posuzovaná nemovitost. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- možnost zřízení turistické ubytovny nižšího standardu

Zápory nemovitosti

- nevhodné umístění nemovitosti (nádraží a ochranné pásmo dráhy)
- méně vhodné umístění nemovitosti ve smyslu docházkových vzdáleností k centru města
- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- bez zásadních oprav
- průměrná až podprůměrná údržba,
- prodej pouze se stavebním pozemkem a s pozemkem „okolo“ budovy (148 m²)

Podle zjištěných údajů v inzerátech byla přiznána „váha“ shodnosti s oceňovanou nemovitostí znalcem v položce „úvaha znalce“.

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	podlahová plocha m ²	Přepočet redukované ceny / m ²
	Provozní objekt Přibyslav				274	
1	RD 8 bj, Ronov nad Sázavou	699 000	0,85	594 150	150	3 961
2	Hospoda, Krucenburk	598 000	0,85	508 300	360	1 412
3	Sklady v Třešti	5 800 000	0,85	4 930 000	1 209	4 078
4	Výr.prostory , Úsobí,	150 000	0,85	127 500	422	302
5	Sklad, Leština u Světlé	1 550 000	0,85	1 317 500	648	2 033

	umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 zastavěná plocha	K3 stav nemovitosti (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 plocha pozemku	K6 vybavení nem	K8 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
	Provozní objekt Přibyslav	0,90	274 0,85	0,90	1,00	422 0,80	0,90	0,85	0,42	
1	RD 8 bj, Ronov nad Sázavou	1,00	150 0,80	1,10	1,00	597 0,85	1,05	1,00	0,79	756 494
2	Hospoda, Krucenburk	0,95	360 0,90	1,00	1,00	437 0,80	1,00	1,00	0,68	743 129
3	Sklady v Třešti	1,10	1 209 1,20	1,20	1,00	4494 1,20	1,20	1,20	2,74	1 801 142
4	Výr.prostory , Úsobí,	1,00	422 0,95	0,90	1,00	422 0,80	0,90	0,90	0,55	230 128
5	Sklad, Leština u Světlé	0,90	648 1,00	0,95	1,00	3148 1,15	0,80	0,80	0,63	2 093 663

celkem průměr	1 124 911
maximum	2 093 663
minimum	230 128
směrodatná výběrová odchylka	787 066
pravděpodobná spodní hranice	1 017 194
pravděpodobná horní hranice	1 306 596

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí kolem spodní hranice rozptylu.	1 161 895
--	------------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti nemovitostí v Příbyslavi činí cena srovnáním s etalonem částku

$$1\,161\,895 * 0,42 = 489\,578,- \text{ Kč}$$

D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	<u>703 050,- Kč</u>
II. Cena zjištěná přepočtem	<u>489 578,- Kč</u>

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – provozní budovy v Příbyslavi a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, průměrný až podprůměrný stavebně technický stav budovy, bez zdroje vytápění, prodej formou dobrovolné dražby) se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětných nemovitostí po zaokrouhlení začínat u částky

450 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 1.5.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 484/054/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 054/2013.

G. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 1698
- GPL č. 1410-77/2011 ze dne 23.5.2011
- fotodokumentace znalce