



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znalců ČR
Člen České komory odhadců majetku Praha
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

Kancelář tel.: 0396/629 617
mobil: 0602/447 582
e - mail: charvatladislav@seznam.cz
IČO: 48294047

Stanovení ceny obvyklé – znalecký posudek č. 5103-57/13

Předmět ocenění:

Skladová hala bez čp/če na pozemku parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51, obec a katastrální území Litoměřice, ul. Nerudova, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 7485.



Účel ocenění:

Stanovení ceny obvyklé dle zák.č.26/2000 Sb. pro provedení veřejné dobrovolné dražby.

Objednavatel posudku:

CLANROY a.s.

Sídlem: Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

IČ: 26426927, DIČ: CZ26426927

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 4 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 27.5.2013

1. Obsah ocenění

1. OBSAH OCENĚNÍ	2
2. ZNALECKÝ ÚKOL	3
3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ODHADU	3
4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:	3
5. DATUM PROVEDENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ A JEHO ÚČASTNÍCI:	3
6. DATUM K NĚMUŽ SE OCENĚNÍ PROVÁDÍ:	4
7. PŘEDMĚT OCENĚNÍ A DRAŽBY:	4
8. PRÁVA NA PŘEDMĚTU DRAŽBY VÁZNOUCÍ:	4
9. NÁJEMNÍ SMLOUVY NA PŘEDMĚTU DRAŽBY VÁZNOUCÍ:	4
10. MÍSTOPIS NEMOVITOSTÍ:	4
11. NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:	4
12. POPIS RIZIK A OMEZENÍ:	4
13. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ:	5
14. ODHAD CENY NEMOVITOSTÍ:	6
15. STANOVENÍ CENY KOMBINACÍ VÝNOSOVÉHO A NÁKLADOVÉHO ZPŮSOBU DLE VYHL. Č. 450/2012 SB. (SOUČASNÝ CENOVÝ PŘEDPIS VE SMYSLU ZÁKONA Č. 151/97 SB.)	7
16. METODA SROVNÁVACÍ:	12
17. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	13
18. ZÁVĚR:	14
19. ZNALECKÁ DOLOŽKA:	14
20. OSVĚDČENÍ:	15
21. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:	15

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – skladové haly bez čp/če na pozemku parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51, katastrální území Litoměřice, obec Litoměřice, ulice Nerudova, kraj Ústecký.

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 a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí. Úkolem znalce je stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání v dražbě tak, aby posuzované nemovitosti byly v dražbě reálně prodány, a ne cenu za kterou mají být prodány.

3. Podklady pro zpracování odhadu

- Objednávka znaleckého posudku č. 2013/N65967/267 ze dne 2.5.2013.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Litoměřice ze dne 11.4.2013 pro obec a katastrální území Litoměřice, kraj Ústecký, LV č. 7485.
- Kopie katastrální mapy ze dne 15.3.2013 a 15.12.2011.
- Situační plánek.
- Protokol o prohlídce nemovitostí ze dne 26.4.2013.
- Nájemní smlouva č. 2967122311 ze dne 13.3.2013.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Současná nabídka obdobných nemovitostí v obci dle nabídek realitních kanceláří.
- Prohlídka a zaměření
- Fotodokumentace pořízená znalcem

4. Identifikační údaje:

• **Identifikace dražebníka:**

CLANROY a.s.

Sídlem: Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

• **Identifikace vlastníka nemovitostí:**

České dráhy, a.s.,
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12,
Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015
Identifikátor: 70994226

5. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 26.4.2013 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

6. Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 26.4.2013.

7. Předmět ocenění a dražby:

Předmětem ocenění je:

Skladová hala bez čp/če na pozemku parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51, obec a katastrální území Litoměřice, ul. Nerudova, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 7485.

8. Práva na předmětu dražby vážnoucí:

Na předmětu dražby nebyla zjištěna žádná zástavní práva ani věcná břemena.

9. Nájemní smlouvy na předmětu dražby vážnoucí:

- Objekt je v současné době pronajat nájemní smlouvou č. 2967122311.
- Smlouva uzavřena s: Dupra, s.r.o., sídlo Litoměřice, Stránského 388/18, 412 01, zastoupeno p. Michalem Kolibárem – jednatelem společnosti.
- Dle nájemní smlouvy je cena pronájmu 50 397,- Kč včetně DPH.

10. Místopis nemovitostí:

Litoměřice jsou okresní město na soutoku Labe a Ohře v severních Čechách (Ústecký kraj). Celková rozloha města činí celkem 1799,61 ha, ve městě žije bezmála 24 tisíc obyvatel, ovšem spolu se sousedními městy Terezín, Bohušovice nad Ohří a Lovosice, které na Litoměřice navazují, tvoří aglomeraci se skoro 40 tisíci obyvateli. V místě je doprava zabezpečena autobusem. Nejbližší železniční stanice je v místě. Předmět ocenění se nachází v ulici Nerudova. Ve městě je veškerá občanská vybavenost - pošta, škola, zdravotnické zařízení, policie, veřejný vodovod, kanalizace, rozvod zemního plynu, el. rozvodná síť. Cesta do Prahy trvá zhruba 1 hodinu jízdy, cesta do Lovosic zhruba 10 minut, cesta do Ústí nad Labem přibližně půl hodiny.

11. Napojení na inženýrské sítě:

Do skladu je zavedena pouze přípojka elektřiny, nicméně je ve vlastnictví cizího subjektu, nebude tedy předmětem ocenění.

12. Popis rizik a omezení:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka - pozemek ČR – správa SŽDC, s.o. (dle informací od ČD má SŽDC, s.o. zájem prodat tuto související plochu případnému vydražiteli).
- Příjezd po veřejné komunikaci není možné nákladní dopravou – zákaz vjezdu.

- Skladování omezeno na drobnější materiál – stále stížnosti obyvatel okolních rodinných domů na hlučnost a prašnost.
- Nelze využít kolejovou vlečku – je nefunkční.

13. Popis oceňovaných nemovitostí:

Skladová hala bez čp/če na pozemku parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51, obec a katastrální území Litoměřice, ul. Nerudova, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 7485.

Základní informace:

Název předmětu ocenění:	Skladová hala bez čp/če
Adresa předmětu ocenění:	Litoměřice na parc.č. 3408/51 412 01 Litoměřice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Litoměřice
Katastrální území:	Litoměřice
Počet obyvatel:	24 388
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i):	400,- Kč/m ²

Poloha a popis:

Předmět ocenění se nachází v ulici Nerudova v Litoměřicích na pozemku parc.č. 3408/51 v areálu horního nádraží vlevo od kolejíště trati Litoměřice – Liběšice. Sklad je umístěn mezi komunikací a bývalou vlečkou. U vlečky a u jedné štítové zdi je umístěna rampa. Rampa je poškozená, na konci životnosti, do ocenění se nezahrnuje. Podlaha skladu je v úrovni komunikace a rampy.

Sklad je jednopodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou neumožňující zřízení podkroví. U jednoho štítu je zdí bez stropu oddělena jedna menší místnost, pravděpodobně dříve užívaná jako kancelář. Dnes zcela bez zařízení a přípojek. Sklad není dále prostorově dělen žádnými příčkami. Sklad byl původně vybudován jako zařízení staveniště při výstavbě sídliště. V současné době je pronajat a užíván jako sklad.

Nosná konstrukce je zděná z tvárnice o síle zdí 30 cm, na betonových základových pasech. Stropy nejsou provedeny. Konstrukce krovu je z ocelových svařovaných vazníků, krytých vlnitým eternitem. Klempířské konstrukce nejsou provedeny. Vnitřní i vnější povrchy nejsou omítnuté, vnitřní obklady a schody nejsou provedeny. Do haly je vstup přes vrata, která jsou vždy jedna ve štítové zdi a tři ve zdi obrácené k rampě u vlečky. Vrata jsou ocelová s plechovou výplní, nebo masivní, dřevěná. Okna, pokud byla provedena, jsou dnes zazděná. Podlahy jsou z betonové mazaniny, vytápění není provedeno. Byl proveden rozvod světelného proudu, který je dnes z části vytrhaný a zcela nepoužitelný. Vnitřní rozvod vody a kanalizace nebyl proveden. Další vybavení není provedeno.

Stáří:

Sklad byl uveden do užívání v roce 1965. Stáří haly ke dni ocenění je 48 roků. Objektivní životnost zděných hal je 100 let. Opatření stanoveno lineární metodou.

Celkový stavební stav odpovídá stáří a nepravidelné až zanedbané údržbě. Prohlídkou na místě byly zjištěny tyto závady:

- Střešní krytina je popraskaná, do objektu zatéká, střešní krytina netěsní.
- Klempířské konstrukce rezavějí.
- Fasádní omítky jsou narušené nebo chybějí.
- Zdivo je vlhké.
- Podlaha má trhliny.
- Rozvod elektro – světelný proud z části vytrhaný – nepoužitelný.

Venkovní úpravy:

- Do skladu je zavedena pouze přípojka elektřiny, nicméně je ve vlastnictví cizího subjektu, nebude tedy předmětem ocenění.
- Rampa je poškozená, na konci životnosti, do ocenění se nezahrnuje.
- Není ani zprovozněna železniční vlečka.

Pozemky:

Litoměřice nemají cenovou mapu pozemků. Předmět ocenění se nachází na pozemku parc.č. 3408/51. Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka - pozemek ČR – správa SŽDC, s.o.. Dle informací od ČD má SŽDC, s.o. zájem prodat tuto související plochu případnému vydražiteli.

Pozemek parc.č. 3408/51 je oceněn dle výpisu z katastru nemovitostí:

parc.č. 3408/51	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	743
-----------------	----------------------------	-----------------------	-----

14. Odhad ceny nemovitostí:

Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

➤ **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečného stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

➤ **metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

➤ **metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- *Stanovení ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu dle vyhl. č. 450/2012 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zákona č. 151/97 Sb.).*
- *Srovnávací metodou – orientačně.*

Obsah znaleckého posudku**1. Ocenění staveb**

1a) Skladová hala na parc.č. 3408/51

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemek parc.č. 3408/51

15. Stanovení ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu dle vyhl. č. 450/2012 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zákona č. 151/97 Sb.).

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. a č. 188/2011 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 stavebÚprava koeficientu prodejnosti K_p :Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11 stanovena na: -30,00 %

Zdůvodnění:

Vzhledem k záporným stránkám nemovitosti snížen K_p o 30%.**1a) Skladová hala na parc.č. 3408/51****Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů****Skladová hala na parc.č. 3408/51****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala § 3

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

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

Zdůvodnění:

Vzhledem k záporným stránkám nemovitosti snížen K_p o 30%.Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7250

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000**Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	8,45*75,15	=	635,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	635,02 m ²	4,86 m	3 086,20
Součet	635,02		3 086,20

Průměrná výška podlaží:

PVP = 3 086,20 / 635,02 = 4,86 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP = 635,02 / 1 = 635,02 m²

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Obestavěný prostor celkem	$8,45 \cdot 75,15 \cdot (4,86 + 3,95) / 2$	= 2 797,25 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor celkem	NP	2 797,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 797,25 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z tvárnic tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	ocelové svařované vazníky kryté vlnitým eternitem	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	nejsou provedeny	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nejsou omítnuté	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	nejsou omítnuté	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	ocelová s plechovou výplní nebo masivní dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	z betonové mazaniny	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	zničené	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6250

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 3)	[Kč/m ³]	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9304
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP)		*	0,8761
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,6250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0950

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	1 926,34
Plná cena:	2 797,25 m³ * 1 926,34 Kč/m³	=	5 388 454,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 48 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 100 = 48,000 %		-	2 586 458,19 Kč

Skladová hala na parc.č. 3408/51 - zjištěná cena	=	2 801 996,38 Kč
---	----------	------------------------

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Skladová hala na parc.č. 3408/51	=	2 801 996,38 Kč
		<hr/> 2 801 996,38 Kč

Nákladové ceny - celkem:	=	2 801 996,38Kč
---------------------------------	----------	-----------------------

Ocenění výnosovým způsobem:**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Druh objektu:	Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Výnos [Kč]
Skladová hala	50 397,-
Výnosy celkem	50 397,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 50 397,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 435 241,97 Kč

Výměra stavebního pozemku: 743,00 m²

Skutečně zastavěná plocha: 635,00 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 371 976,65 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 18 598,83 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

50 397,00 * 40 % = 20 158,80

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 20 158,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 11 639,37 Kč

Minimální nájemné dle § 23 odst. 4: = 25 198,50 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 387 669,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 801 996,38

Ocenění výnosovým způsobem CV = 387 669,20

Rozdíl R = 2 414 327,18

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

CV + 0.10 R = 629 101,92 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 629 101,92 Kč

2. Ocenění pozemků**2a) Pozemek****Ocenění:****Stavební pozemek oceněný 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:	42 %	
Úprava cen:		42 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.9.1. Ochranné pásmo:		-5 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:		2 %
Úprava cen:		-3 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	42% + -3% * (100 % + 42%)	37,74 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: Možnost napojení na rozvod plynu.		
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,5075
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,0950

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	400,-	1,00	2,0950	0,5075	37,74	585,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	3408/51	743,00	585,79	435 241,97
Stavební pozemek - celkem					435 241,97

Pozemek - zjištěná cena

= 435 241,97 Kč

Rekapitulace

1. Ocenění staveb	
1a) Skladová hala na parc.č. 3408/51	629 101,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	629 101,90 Kč

2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemek	435 242,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	435 242,- Kč

Celkem

1 064 343,90 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem
1 064 343,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:
1 064 340,- Kč

slovy: Jedenmiliónšedesátčtyřístřistačtyřicet Kč

16. Metoda srovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu tj. *hala* uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému techn. stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. Přesto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu techn. stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná a vhodná k dražbě**.

Při srovnání zobchodovaných objektů čerpám z vlastní databáze, kde jsou údaje ověřené a z internetových stránek realitních kanceláří. V místě nebyla nalezena žádná nemovitost vhodná pro srovnání.

Nemovitosti ke srovnání – Ústecký kraj:

1. Budova – zem. objekt – sklad, Břinkov, kraj Ústecký – www.sreality.cz – menší ZP, objekt napojen na rozvod vody a elektřinu.	550 000,- Kč
2. Budova – výroba, Mikulášovice, kraj Ústecký – www.sreality.cz – menší ZP, v lepším stavebním stavu než oceňovaná nemovitost.	776 000,- Kč

Na základě shora uvedených podkladů, zjištění a porovnání nelze objektivně stanovit srovnávací hodnotu, která by plně odpovídala charakteru oceňované nemovitosti.

Navrhuji hodnoty uvádět na spodní hranici z důvodu zásadní vady a to, že do dnešního dne není dořešen přístup a příjezd k budově (přístup je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka) a s ohledem na další záporné stránky nemovitosti.

17. Stanovení ceny obvyklé:

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

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny): skladové haly bez čp/če na parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51 v katastrálním území Litoměřice, obec Litoměřice, kraj Ústecký.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považují při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 26.4.2013.

Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Jsou to zejména faktory:

- vnější, tj. že může dojít k výrazné změně při stanovení regulovaného nájemného,
- vnitřní, tj. že může dojít k právní změně ploch možných k využití, nebo např. ke změně rozsahu ploch možných k využití

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejich vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

V současné době markantní útlum a pokles cen na trhu s nemovitostmi se projevil i v oblasti stávajících obdobných hal. U nemovitostí těchto typů nemá cena věcná pro stanovení ceny obvyklé rozhodující význam. Věcná cena zpravidla vychází vyšší než cena stanovená metodou výnosovou nebo srovnávací. Je to dáno především současnými vysokými náklady na stavební práce. **Pro stanovení tržní hodnoty za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z orientační ceny dle platného oceňovacího předpisu, z odborného úsudku a částečně ze srovnávacích hodnot, které však plně neodpovídají porovnání s oceňovanou nemovitostí.**

Kladné stránky nemovitosti:

- V okolí nebydlí žádní nepřízpůsobiví spoluobčané.

Záporné stránky nemovitosti:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka - pozemek ČR – správa SŽDC, s.o. (dle informací od ČD má SŽDC, s.o. zájem prodat tuto související plochu případnému vydražiteli).
- Příjezd po veřejné komunikaci není možné nákladní dopravou – zákaz vjezdu.
- Skladování omezeno na drobnější materiál – stálé stížnosti obyvatel okolních rodinných domů na hlučnost a prašnost.
- Nelze využít kolejovou vlečku – je nefunkční.
- Jelikož je nedostatek podkladů o vhodných nabídkách a prodejích obdobných typů nemovitostí, nelze také stanovit na základě srovnávání objektivní cenu obvyklou. S ohledem na charakter nemovitosti, technický stav konstrukcí, poloze, současnému stavu vybavení a s ohledem na záporné stránky nemovitosti je stanovena tržní hodnota na základě kombinované metody s největším důrazem na vlastní zkušenosti z oboru. Z této úvahy a průzkumu trhu a názorů potenciálních zájemců o koupi vyplývá, že tito zájemci nebudou ochotni akceptovat stanovenou vyhláškovou cenu v plné výši a to i s ohledem na případná rizika investice. Po odborné úvaze a zhodnocení všech předchozích aspektů je tržní hodnota nemovitosti odhadována ve výši kombinované metody:

(1/2 administrativní ceny, tj. 1 064 340,- Kč / 2 = 532 170,- Kč, po zaokrouhlení na desetitisíce:

530 000,- Kč.

18. Závěr:

Vyhodnocení rizik	
Věcná břemena	Nebyla zjištěna.
Zástavní práva	Nebyla zjištěna.
Ostatní rizika spojená s nemovitostí	Viz záporné stránky nemovitosti.

CELKOVÁ REKAPITULACE	
Hodnota podle cenového předpisu (stanovení ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu dle vyhl. č. 450/2012 Sb.).	1 064 340,- Kč
Srovnávací hodnota	nestanovena

Na základě všech provedených výpočtů, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase stanovuji výslednou obvyklou cenu:

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

Skladová hala bez čp/če na pozemku parc.č. 3408/51 včetně pozemku parc.č. 3408/51, obec a katastrální území Litoměřice, ul. Nerudova, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 7485.

530 000,- Kč

Slovy: = Pětsetřicettisíc korunčeských =

V Chomutově, dne 27.5.2013

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

19. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5103-57/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-57/13.

20. Osvědčení:

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

21. Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty:

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro účel provedení veřejné dražby.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje uvolněn bez dalších výdajů u průtahů na vyprázdnění a vyklizení objektu v dohodnuté lhůtě.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.