



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. 5103-58/13

Předmět ocenění:

Skladová hala bez čp/če na pozemku st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192, obec Česká Kamenice, katastrální území Dolní Kamenice, ul. Nádražní, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 1422.



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 18 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
Metody zjištění hodnoty:	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:	15
17. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	16
18. ZÁVĚR:	17
19. ZNALECKÁ DOLOŽKA:	17
20. OSVĚDČENÍ:	18
21. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:	18

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – skladové haly bez čp/če na pozemku st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192, katastrální území Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, ulice Nádražní, 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/N65964/268 ze dne 2.5.2013.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín ze dne 11.4.2013 pro obec Česká Kamenice a katastrální území Dolní Kamenice, kraj Ústecký, LV č. 1422.
- Kopie katastrální mapy.
- Situační plán.
- Letecká mapa.
- Zákres IS a IO TS 143/2012 k.ú. Dolní Kamenice.
- Protokol o prohlídce nemovitostí ze dne 26.4.2013.
- Nájemní smlouva č. 2967116011 ze dne 31.12.2011.
- Splátkový kalendář na rok 2013 k nájemní smlouvě 2967116011.
- 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 st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192, obec Česká Kamenice, katastrální území Dolní Kamenice, ul. Nádražní, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 1422.

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. 2967116011.
- Smlouva uzavřena s: JDH Kamenice s.r.o., sídlo Biskupský dvůr 2095/8, 110 00 Praha 1, Nové Město.
- Dle nájemní smlouvy je cena pronájmu 111 296,- Kč včetně DPH.

10. Místopis nemovitostí:



Starobylé městečko **Česká Kamenice** se nachází cca 20km severovýchodně od Děčína na rozhraní chráněné krajinné oblasti Labské pískovce, Lužické hory a České Středohoří. Ve městě žije cca 5560 obyvatel. V místě je doprava zabezpečena autobusem. Nejbližší železniční stanice je v místě. Předmět ocenění se nachází v ulici Nádražní. Ve městě je veškerá občanská vybavenost - pošta, škola, zdravotnické zařízení, policie, veřejný vodovod, kanalizace,

rozvod zemního plynu, el. rozvodná síť.

11. Napojení na inženýrské sítě:

Sklad je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Předmětem ocenění pak bude pouze vodovodní a kanalizační přípojka se sedimentační šachtou – žumpa. Předmětem ocenění není rampa u skladu, rampa se ani nenachází na st.parcele č. 192.

12. Popis rizik a omezení:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc.č. 1169/2 vedený v katastru nemovitostí jako dráha ve vlastnictví SŽDC,s.o. Případný kupující by si musel zajistit věcné břemeno přístupu přes tento pozemek.

- Nepříznivé účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy).

13. Popis oceňovaných nemovitostí:

Skladová hala bez čp/če na pozemku st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192, obec Česká Kamenice, katastrální území Dolní Kamenice, ul. Nádražní, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 1422.

Základní informace:

Název předmětu ocenění: Skladová hala bez čp/če
Adresa předmětu ocenění: Česká Kamenice na st.parc.č. 192
407 21 Česká Kamenice
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Česká Kamenice
Katastrální území: Dolní Kamenice
Počet obyvatel: 5 557
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 68,7856 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $68,79 \text{ Kč/m}^2$

Poloha a popis:

Předmět ocenění se nachází v ulici Nádražní na pozemku st.parc.č. 192 vlevo od trati 0861 v ochranném pásmu dráhy. Předmětem ocenění je skladová hala, vedlejší stavba – šatny, venkovní úpravy (přípojka vody, přípojka kanalizace, sedimentační šachta – žumpa) a pozemek. Rampa u skladové haly není předmětem ocenění, nachází se na pozemku jiného vlastníka.

Jedná se o přízemní objekt, který slouží jako sklad a manipulační hala pily (zpracování dřeva). Objekt je zděný, nepodsklepený, částečně vybavený zařízením pro manipulaci dřeva – zhotoveno nájemníkem na jeho vlastní náklady. Střeška je sklonitá sedlová bez podkroví, krytá pozinkovaným plechem.

Stáří:

Stáří není přesně zjistitelné, dle dostupných podkladů a údajů vlastníka byla hala postavena před 110 roky. Opatření stanoveno analytickou metodou.

Celkový stavební stav odpovídá stáří a nepravdělné až zanedbané údržbě. Objekt skladu byl delší dobu neužíván a vystaven vandalismu – útulek bezdomovců. Prohlídkou na místě byly zjištěny tyto závady:

- Střešní krytina je popraskaná, netěsní.
- Klempířské konstrukce rezavějí nebo chybějí.
- Krovky jsou nahnilé.
- Fasádní omítky jsou narušené a chybějí.
- Zdivo je vlhké (vzlínání spodní vody).
- Okna chybějí, provizorně luxfery.
- Zařízení je zničené – pouze obnovené nájemníkem.
- Podlaha má trhliny.

Venkovní úpravy:

Předmětem ocenění bude pouze vodovodní a kanalizační přípojka se sedimentační šachtou – žumpa. Předmětem ocenění není rampa u skladu, rampa se ani nenachází na st.parcele č. 192.

Pozemky:

Česká Kamenice nemá cenovou mapu pozemků. Předmět ocenění se nachází na pozemku st.parc.č. 192. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc.č. 1169/2 vedený v katastru nemovitostí jako dráha ve vlastnictví SŽDC,s.o. Případný kupující by si musel zajistit věcné břemeno přístupu přes tento pozemek.

Pozemek st.parc.č. 192 je oceněn dle výpisu z katastru nemovitostí:

st.parc.č.192	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	1130
---------------	----------------------------	-----------------------	------

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.).
- Stanovení ceny srovnávací metodou.

Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1a) Skladová hala na st.parc.č. 1422
- 1b) Šatny a kancelář
- 1c) Sedimentační šachta
- 1d) Přípojka vody DN 40 mm

1e) Přípojka kanalizace DN 150 mm

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemek

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.

Úprava 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%.

1. Ocenění staveb**1. Ocenění staveb****1a) Skladová hala na st.parc.č. 192**

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Skladová hala na st.parc.č. 192

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala § 3

Svislá nosná konstrukce

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

J. skladování a manipulace

zděná

1252

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5680

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	38,90*9,60	=	373,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	373,44 m ²	5,50 m	2 053,92
Součet	373,44		2 053,92

Průměrná výška podlaží:

$PVP = 2\ 053,92 / 373,44 = 5,50\ m$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$PZP = 373,44 / 1 = 373,44\ m^2$

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Obestavěný prostor celkem	38,90*9,60*(5,50+1,50/2)	= 2 334,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor celkem	NP	2 334,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 334,00 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	patky, pasy z betonu proloženého kamenem	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min.tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	nejsou	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	stříkaný břizolit zničený	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová, provedeno uživatelem - neoceňuje se	C	100
13. Okna	původně jednoduchá, nyní luxfery	C	100
14. Povrchy podlah	podlaha betonová zničená, část opravena uživatelem	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	není	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	P	2,90	100	0,46	1,33
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	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,80	100	0,00	0,00
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					53,83
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5383

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	22,67	110	150	73,33	16,6239
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	54,43	110	110	100,00	54,4300
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	20,43	110	110	100,00	20,4300
5. Krytiny střeš	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,47	38	40	95,00	2,3465
Opotřebení:									93,8304	

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)		*	0,9377
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP)		*	0,8091
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,5383
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0950

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	1 470,72
Plná cena:	2 334,00 m³ * 1 470,72 Kč/m³	=	3 432 660,48 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 93,8304 %

Úprava ceny za opotřebení - 3 220 879,06 Kč

Skladová hala na st.parc.č. 192 - zjištěná cena = 211 781,42 Kč**Rekapitulace nákladových cen - stavby:**

Skladová hala na st.parc.č. 192 = 211 781,42 Kč

211 781,42 Kč

Nákladové ceny - celkem: = 211 781,42Kč**Ocenění výnosovým způsobem:**

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:	Haly pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Výnos [Kč]
skladová hala	111 296,-
Výnosy celkem	111 296,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 111 296,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	56 330,50 Kč
Výměra stavebního pozemku:	1 130,00 m ²
Skutečně zastavěná plocha:	373,00 m ²
Cena skutečně zastavěné plochy:	18 594,05 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 929,70 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

111 296,00 * 40 % = 44 518,40

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 44 518,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 65 847,90 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 940 684,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 211 781,42

Ocenění výnosovým způsobem CV = 940 684,30

Rozdíl R = 728 902,88

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

CV * 1,05 = 987 718,52 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 987 718,52 Kč

1b) Šatny a kancelář**Popis:**

Předmětem ocenění jsou šatny a kancelář na st.parc.č. 192. Objekt je pouze provizorně vybaven, navezen materiál na celkovou opravu a úpravu interiéru. Nájemce již provedl některé opravy na vlastní náklady - nebude v posudku uvažováno (vstupní dveře, střešní krytina, okna, mříže apod.). Bez sociálního zařízení.

Technický stav - údržba zanedbána, objekt je před celkovou opravou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	9,30*9,60	=	89,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba	89,28 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Obestavěný prostor celkem	9,30*9,60*(3,20+2,70/2)	=	406,22 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor celkem	NP	406,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		406,22 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu	S	100
4. Krov	krov umožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	bonský šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	zničené	C	100
8. Schodiště	zničené, původně žebřík	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	P	100
12. Elektroinstalace	chybí, není napojena	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,63

Koeficient vybavení K_4 :	0,7963
-----------------------------	---------------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7963
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3976

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	828,33
Plná cena:	406,22 m ³ * 828,33 Kč/m ³	=	336 484,21 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: Nebylo zjištěno.			
Opotřebení: 85,000 %		-	286 011,58 Kč

Šatny a kancelář - zjištěná cena	=	50 472,63 Kč
---	---	---------------------

1c) Sedimentační šachta**Popis:**

Šachta netěsní, stropy popraskané, poklop zničený.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 7 500,- Kč / ks	=	7 500,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3976
Plná cena:		=	6 900,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 38 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 45 = 84,444 %		-	5 826,93 Kč

Sedimentační šachta - zjištěná cena	=	1 073,42Kč
--	---	-------------------

1d) Přípojka vody DN 40 mm**Popis:**

Vedena z boční strany šaten od nádražní budovy. Jedná se o přípojku z polyethylenu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Délka:	14,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	14,00 m * 385,- Kč / m	=	5 390,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3976
Plná cena:		=	4 956,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 38 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 45 = 84,444 \%$		-	4 185,81 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **771,10Kč**

1e) Přípojka kanalizace DN 150 mm**Popis:**

Vedena z objektu šaten do sedimentační šachty.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	3,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	3,20 m * 1 180,- Kč / m	=	3 776,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3976
Plná cena:		=	3 474,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 38 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 60 = 63,333 \%$		-	2 200,25 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = **1 273,85Kč**

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:	
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	2 %
Úprava cen:	-13 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: Možnost připojení na plyn.	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,3976
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	68,79	1,00	2,0950	0,3976	-13,00	49,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st.parc.č. 192	1 130,00	49,85	56 330,50
Stavební pozemek - celkem					56 330,50

Pozemek - zjištěná cena = **56 330,50 Kč**

Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1a) Skladová hala na st.parc.č. 192	987 718,50 Kč
1b) Šatny a kancelář	336 484,20 Kč
1c) Sedimentační šachta	6 900,40 Kč
1d) Přípojka vody DN 40 mm	4 956,90 Kč
1e) Přípojka kanalizace DN 150 mm	3 474,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 339 534,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemek	56 330,50 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	56 330,50 Kč
Celkem	1 395 864,60 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 395 864,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1a) Skladová hala na st.parc.č. 192	987 718,50 Kč
1b) Šatny a kancelář	50 472,60 Kč
1c) Sedimentační šachta	1 073,40 Kč
1d) Přípojka vody DN 40 mm	771,10 Kč
1e) Přípojka kanalizace DN 150 mm	1 273,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 041 309,50 Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemek	56 330,50 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	56 330,50 Kč
Celkem	1 097 640,- Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 097 640,- Kč

slovy: Jedenmiliondevadesátšestmístičestsetčtyřicet 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, Břínkov, 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 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 přikládaná 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 st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192 v katastrálním území Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, 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 nepřizpůsobiví spoluobčané.

Záporné stránky nemovitosti:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Předmět ocenění se nachází na pozemku st.parc.č. 192. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc.č. 1169/2 vedený v katastru nemovitostí jako dráha ve vlastnictví SŽDC,s.o. Případný kupující by si musel zajistit věcné břemeno přístupu přes tento pozemek.
- Objekt skladu byl delší dobu neužíván a vystaven vandalismu – útulek bezdomovců.
- 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 tyto 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:

1/3 administrativní ceny, tj. $1\ 097\ 640,-\text{Kč} / 3 = 365\ 880,-\text{Kč}$, po zaokrouhlení na desetitisíce:

365 000,- 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.).	1 097 640,- Kč
Srovnávací hodnota	nestanovana

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 st.parc.č. 192 včetně pozemku st.parc.č. 192, obec Česká Kamenice a katastrální území Dolní Kamenice, ul. Nádražní, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 1422.

365 000,- Kč

Slovy: = Třistašedesátpětisíc korun českých =

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. 5103-58/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-58/13.

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.