



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. 5103-59/13

Předmět ocenění:

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavba - kotelna bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešek na parc.č. 2853/1, pozemky parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.



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 22 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:	7
Metody zjištění hodnoty:	7
15. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY	8
16. METODA SROVNÁVACÍ:	19
17. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	20
18. ZÁVĚR:	21
19. ZNALECKÁ DOLOŽKA:	21
20. OSVĚDČENÍ:	22
21. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:	22

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavby - kotelny bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešku na parc.č. 2853/1 a pozemků parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.

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/N65966/269 ze dne 2.5.2013.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín ze dne 11.4.2013 pro obec Děčín a katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.
- Kopie katastrální mapy.
- Situační pláněk.
- Letecká mapa.
- Protokol o prohlídce nemovitostí ze dne 26.4.2013.
- 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:

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavba - kotelna bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešek na parc.č. 2853/1, pozemky parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.

8. Práva na předmětu dražby vážnoucí:

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

9. Nájemní smlouvy na předmětu dražby vážnoucí:

Na předmětu dražby neváznou žádné nájemní smlouvy (od r. 2000 je areál nevyužíván).

10. Místopis nemovitostí:



Děčín je okresní město v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Od 1. července 2006 je statutárním městem. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů.

Ve městě žije cca 34170 obyvatel. V místě je doprava zabezpečena autobusem. Nejbližší železniční stanice je v místě. Předmět ocenění je součástí bývalého areálu ČD „Montovna Loubí“, provoz areálu byl ukončen v roce 2000. 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:

Objekty jsou nyní bez připojení na inženýrské sítě – dříve byly objekty napojeny na vodovodní, kanalizační a elektrickou přípojku, ale sítě jsou nefunkční a nikdo neví kudy vedou (inženýrské sítě nebudou předmětem ocenění).

12. Popis rizik a omezení:

- Na nemovitostech vážne ekologická zátěž, která odpovídá charakteru v minulosti provozované činnosti. Analýza rizik pro předmětné nemovitosti nebyla zpracována. Bližší informace se nepodařilo zjistit.

- Přístup k nemovitostem je z veřejné komunikace parc.č. 663 ve vlastnictví města Děčín. K areálu není žádná přístupová cesta. V současné době jsem se dostal k prohlídce pouze pěšky. Případný kupující by si musel zajistit věcné břemeno přístupu přes tento pozemek.
- Nepříznivé účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy) – pozemky leží vpravo i vlevo trati a jsou v ochranném pásmu dráhy a v rozsáhlém chráněném území.
- Nemovitosti se nacházejí v záplavovém území.

13. Popis oceňovaných nemovitostí:

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavba - kotelna bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešek na parc.č. 2853/1, pozemky parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.

Celkový popis a poloha:

Předmět ocenění je součástí bývalého areálu ČD „Montovna Loubí“ jehož provoz byl ukončen v roce 2000, v ochranném pásmu dráhy, vpravo i vlevo trati 1006 v km 0,550-0,700. Předmětem ocenění je budova na parc.č. 2853/2, budova na parc.č. 2853/4, vedlejší stavba – kotelna na parc.č. 2853/3, přístřešek na parc.č. 2853/1, koleje + kolejiště v celkové délce 166 m a pozemky parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4. K datu ocenění není areál pronajatý, je ve velmi špatném = nepronajimatelném stavebně-technickém stavu.

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2

Poloha a popis:



Stavba užívaná na pozemku parc.č. 2853/2 byla dříve užívaná jako dílny se sociálně-administrativním zázemím, v roce 2000 byl ukončen provoz, k datu ocenění není využívána. Jedná se o budovu typu „L“ – budovy pro průmysl a skladování. Stavba je zděná, částečně podsklepená (jáma – kotelna), část stavby má jedno nadzemní podlaží (dílny) a část stavby má dvě nadzemní podlaží (jídlna, šatny, umývárny a WC, kancelář), s plochou střechou.

Stáří:

Stavba je užívaná od roku 1956, v roce 1967 byla přistavěna a opravena.

Celkový stavební stav:

Technický stav je špatný. Stavba není dlouhodobě udržována. V roce 2002 byla stavba zasažena záplavami, poté již nebyla opravována. K datu ocenění je v nefunkčním stavu, vnitřní prostory jsou poničeny a vyrabovány, v některých místnostech se nachází odpadky a výkaly. V budově jsou často viděni bezdomovci. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou výpočtu opotřebení.

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4

Poloha a popis:



Stavba umístěná na pozemku parc.č. 2853/4 byla dříve užívaná jako opravna lokomotiv a montovna jeřábů, v roce 2000 byl ukončen provoz, k datu ocenění není možné využít z důvodu rozpadlých stropů a střechy. Jedná se o halu typu „F“ – budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami. Stavba je zděná, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, dále se zděnými jednopodlažními přístavky.

Stáří:

Stavba je užívána od roku 1948.

Celkový stavební stav:

Technický stav je velmi špatný. Stavba má propadlé střechy a stropy. V roce 2002 byla stavba zasažena záplavami, poté již nebyla opravována. K datu ocenění je v nefunkčním stavu, vstup není bezpečný z důvodu možného uvolnění poškozených konstrukcí. K datu ocenění nebyl vydán demoliční výměr. Opotřebení je stanoveno analytickou metodou výpočtu opotřebení.

Vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3

Poloha a popis:



Stavba umístěná na pozemku parc.č. 2853/3 byla dříve užívaná jako uhelna tvoří příslušenství hlavních staveb, zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Jedná se o vedlejší stavbu zděnou, nepodsklepenou, s krovem neumožňujícím zřízení podkroví.

Stáří:

Stáří stavby není písemně doloženo, z podkladů vlastníka lze rok pořízení stavby odhadovat na 1956.

Celkový stavební stav:

Technický stav je velmi špatný. Stavba není dlouhodobě udržována. V roce 2002 byla zasažena záplavami, po té již nebyla opravována. Opotřebení je stanoveno lineární metodou výpočtu opotřebení.

Vedlejší stavba – přístřešek na pozemku parc.č. 2853/1

Poloha a popis:

Stavba umístěná na pozemku parc.č. 2853/1. Stavba charakteru otevřeného přístřešku tvoří příslušenství hlavních staveb, zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Jedná se o vedlejší stavbu přístřešku, nepodsklepenou, s krovem neumožňujícím zřízení podkroví.

Stáří:

Stáří stavby vyplývá z podkladů vlastníka, rok pořízení je 1947.

Celkový stavební stav:

Technický stav je špatný. Stavba není dlouhodobě udržována. Opotřebení je stanoveno lineární metodou výpočtu opotřebení.

Venkovní úpravy:

Předmětem ocenění jsou dále pouze železniční koleje č. 305, 303, 301, 302. Jáma kotelna, základy jeřábu 12,5 t, kotel nízkotlaký a mostový jeřáb 12,5 t nejsou předmětem ocenění. Oplocení včetně vrat je zničené nebo odcizené.

Trvalé porosty na pozemku parc.č. 2853/1

Na pozemku parc.č. 2853/1 se nachází trvalý porost – jedná se převážně o křoví a několik stromů vzniklých náletem, rostoucí v zápoji, pěstebně neošetřovaný, na svém místě nefunkční a neperspektivní, neoceňuje se.

Pozemky:

Město Děčín nemá platnou cenovou mapu pozemků.
Pozemky jsou oceněny dle výpisu z katastru nemovitostí:

parc.č. 2853/1	ostatní plocha – jiná plocha	výměra m ²	2000
parc.č. 2853/2	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	248
parc.č. 2853/3	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	29
parc.č. 2853/4	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	564

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 metodou nákladového ohodnocení (věcná hodnota)
- Stanovení ceny srovnávací metodou.

Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Budova na pozemku parc.č. 2853/2
- 1.2 Budova na pozemku parc.č. 2853/4
- 1.3 Dráhy kolejové

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Vedlejší stavba na parc.č. 2853/3
- 2.2 Přístřešek na parc.č. 2853/1

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky

15. Stanovení věcné hodnoty

1.1 Budova na pozemku parc.č. 2853/2

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	31,59 m ²	2,90 m	91,61
1.NP	247,01 m ²	3,50 m	864,54
2.NP	110,25 m ²	3,30 m	363,83
Součet	388,85		1 319,98

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 319,98 / 388,85 = 3,39 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 388,85 / 3 = 129,62 m²

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Spodní stavba	(5,85*5,40)*2,90	= 91,61 m ³

Vrchní stavba	$(14,70*7,50)*6,80+(6,15*17,10)*4,60+(5,85*5,40)*3,60$	=	1 347,18 m ³
---------------	--	---	-------------------------

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

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	NP	91,61 m ³
Vrchní stavba	NP	1 347,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 438,79 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	s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	IPA	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky - zničené	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky - zničené	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	částečné keramické obklady - zničené	C	100
10. Schody	standard	S	100
11. Dveře	venkovní - zničené	C	10
11. Dveře	vnitřní chybí	C	90
12. Vrata	podstandard	P	100
13. Okna	zdvojená (rozbitá)	C	100
14. Povrchy podlah	dlažba nebo beton zničené	C	100
15. Vytápění	ústřední, k datu ocenění nefunkční	C	100
16. Elektroinstalace	vytrhaná	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	zničené	C	100
19. Vnitřní kanalizace	zničené	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	zničené	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	zničené	C	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	C	3,20	10	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	90	0,00	0,00

12. Vrata	P	0,30	100	0,46	0,14
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,40	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					48,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4816

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	P	8,30	100,00	0,46	3,82	7,93	46	65	70,77	5,6121
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	44,44	46	60	76,67	34,0721
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	23,46	46	55	83,64	19,6219
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	12,87	46	55	83,64	10,7645
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	4,57	46	47	97,87	4,4727
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	6,44	46	50	92,00	5,9248
12. Vrata	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,29	45	45	100,00	0,2900
Opotřebení:									80,7581	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9709
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,4816
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1130

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	2 614,28
Plná cena:	1 438,79 m ³ * 2 614,28 Kč/m ³	=	3 761 399,92 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 80,7581 %

Úprava ceny za opotřebení - 3 037 635,11 Kč

Budova na pozemku parc.č. 2853/2 - zjištěná cena = 723 764,81 Kč**1.2 Budova na pozemku parc.č. 2853/4****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova § 3	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce	zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	564,24 m ²	9,65 m	5 444,92
Součet	564,24		5 444,92

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 5\,444,92 / 564,24 = 9,65 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 564,24 / 1 = 564,24 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	$(27,05*16,35)*9,65+(4,20*16,60)*2,30+(3,10*2,05)*3,25+(5,40*8,50)*2,50$	= 4 563,64 m ³
zastřešení	$(27,05*16,35)*0,70/2+(4,20*16,60)*0,50/2+(3,10*2,05)*0,20/2+(5,40*8,50)*0,50/2$	= 184,33 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	4 563,64 m ³
zastřešení	NP	184,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 747,97 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	s nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné - částečně zničené	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá - zničená	C	100
5. Krytiny střech	IPA, zničená	C	100
6. Klempířské konstrukce	chybí, zničené	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky zničené	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky zničené	C	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná - zničená	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	zničené	C	100
15. Vytápění	zničené	C	100
16. Elektroinstalace	zničené	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	zničené	C	100
19. Vnitřní kanalizace	zničené	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	zničené	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	zničené	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100

26. Instalační pref. jádra		X	100
----------------------------	--	---	-----

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	C	2,20	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,40	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					24,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2496

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	P	8,30	100,00	0,46	3,82	15,31	65	66	98,48	15,0773
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100,00	0,46	9,84	39,42	65	66	98,48	38,8208
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	45,27	65	65	100,00	45,2700
Opotřebení:									99,1681	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9317
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,5176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,2496
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1130

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	731,90
Plná cena:	4 747,97 m ³ * 731,90 Kč/m ³	=	3 475 039,24 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 99,1681 %

Úprava ceny za opotřebení

- 3 446 130,39 Kč

Budova na pozemku parc.č. 2853/4 - zjištěná cena

= 28 908,85 Kč

1.3 Dráhy kolejové**Popis:**

Dle výkresu situace se v areálu nachází železniční koleje (dle výkresu situace č. 301 o délce 46 m, č. 302 o délce 33 m, č.303 o délce 46 m a č. 305 o délce 41 m). Stáří konstrukcí není písemně doloženo, technický stav je velmi špatný (dřevěné pražce zpuchřelé), koleje místy přikryté hlínou a kořeny porostů. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem. Jedná se o venkovní úpravy (inženýrské stavby) v nefunkčním areálu, v záplavové oblasti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4

Typ stavby:

8. Dráhy kolejové

Objekt

Svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážděné

Konstrukční charakteristika (pražce nebo jiné podpěry): pražce dřevěné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

212

Množství: 46+33+46+41 = 166,00 m

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 5:

166,00 m * 8 339,- Kč/m

= 1 384 274,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):

* 2,1400

Plná cena:

= 3 258 581,66 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 95,000 %

- 3 095 652,58 Kč

Dráhy kolejové - zjištěná cena

= 162 929,08 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**2.1 Vedlejší stavba na parc.č. 2853/3****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba § 7:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
vrchní stavba	5,05*5,35	= 27,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba	27,02 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	$(5,05*5,35)*(3,60)$	= 97,26 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	97,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		97,26 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	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	P	100
4. Krov	střecha rovná	S	100
5. Krytina	IPA - zničená	C	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové - zničené	C	100
12. Elektroinstalace	chybí - zničená	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	C	8,10	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5148

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5148
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená:	[Kč/m³]	=	1 481,53
Plná cena:	$97,26 \text{ m}^3 * 1 481,53 \text{ Kč/m}^3$	=	144 093,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 65 = 87,692 \%$

- 126 358,57 Kč

Vedlejší stavba na parc.č. 2853/3 - zjištěná cena

= 17 735,04 Kč

2.2 Přístřešek na parc.č. 2853/1**Popis:**

Stavba charakteru otevřeného přístřešku tvoří příslušenství hlavních staveb, zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Jedná se o vedlejší stavbu typu přístřešku, nepodsklepenou, s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
vrchní stavba	16,90*3,10	= 52,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
vrchní stavba	52,39 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	(16,90*3,10)*(2,20)	= 115,26 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	115,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		115,26 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	ocelové sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	střecha pultová s malým sklonem	S	100
5. Krytina	vlnité desky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	bez úpravy povrchů	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100

10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	1 545,42
Plná cena:	115,26 m ³ * 1 545,42 Kč/m ³	=	178 125,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 66 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 70 = 94,286 %		- 167 947,04 Kč

Přístřešek na parc.č. 2853/1 - zjištěná cena	=	10 178,07 Kč
---	---	---------------------

3. Ocenění pozemků (orientační výpočet dle současného cenového předpisu)**3.1 Pozemky****Popis:**

V magistrálním městě Děčín jsou v současné době nabízeny a prodávány „komerční“ pozemky v cenové relaci od 75,- Kč/m² do 1470,- Kč/m². Dle schváleného ÚP města Děčín jsou pozemky umístěny v lokalitě „D - plochy a areály dopravy“, přístup je z veřejné komunikace, nachází se v záplavovém území 100-leté vody, v chráněném území i v ochranném pásmu dráhy.

Ocenění:**Úprava koeficientu prodejnosti K_p:**

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,5850
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4095

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:	83 %
Úprava cen:	83 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
2.9.2. Chráněná krajinná oblast:	-3 %
2.9.5. Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem:	-25 %
Úprava cen:	-43 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	83% + -43% * (100 % + 83%)
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4095
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1130

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. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	500,-	0,40	2,1130	0,4095	4,31	180,51
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	500,-	1,00	2,1130	0,4095	4,31	451,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	2853/1	2 000,00	180,51	361 020,-
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2853/2	248,00	451,28	111 917,44
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2853/3	29,00	451,28	13 087,12
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2853/4	564,00	451,28	254 521,92
Stavební pozemky - celkem					740 546,48

Pozemky - zjištěná cena

= 740 546,48 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1	Budova na pozemku parc.č. 2853/2	723 760,00 Kč
1.2	Budova na pozemku parc.č. 2853/4	28 910,00 Kč
1.3	Dráhy kolejové	162 930,00 Kč

915 600,00 Kč**2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**

2.1	Vedlejší stavba na parc.č. 2853/3	17 740,00 Kč
2.2	Přístřešek na parc.č. 2853/1	10 180,00 Kč

27 920,00 Kč**3. Ocenění pozemků**

3.1	Pozemky	740 550,00 Kč
-----	---------	---------------

Věcná hodnota zaokr.**1 684 070,- 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. budovy 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 (kancelář, truhlárna, soc. zázemí, lakovna, kotelna, sklad), Merboltice, kraj Ústecký – www.sreality.cz – v současné době slouží na zpracování dřeva, bližší popis v příloze.	1 325 000,- Kč
2. Budovy (výrobní areál) Malá Bukovina, kraj Ústecký – adm. budova, soc. zařízení, výrobní haly, sklady. Určeno pro dřevovýrobu – www.sreality.cz .	1 450 000,- Kč
3. Budova (kanceláře, sklady) Chříbská, kraj Ústecký – www.sreality.cz	1 500 000,- Kč
4. Budova (komerční a výrobní prostory) Krásná Lípa, kraj Ústecký – www.sreality.cz	1 500 000,- Kč

Na základě shora uvedených podkladů, zjištění a porovnání vychází reálná srovnávací hodnota 1 400 000,- Kč, uvedené nemovitosti ke srovnání jsou v lepším stavebním stavu než oceňovaná nemovitost.

Hodnota je uváděna 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.

Na základě těchto informací stanovuji výslednou srovnávací hodnotu:

Výsledná srovnávací hodnota

1 400 000,- Kč

Slovy: = Jedenmiliončtyřistatisíc korun českých=

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 prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny): budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešku na parc.č. 2853/1, pozemků parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.

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 budov. **Pro stanovení tržní hodnoty za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z věcné hodnoty, ze srovnávací hodnoty a odborného úsudku.**

V žádném případě nelze dospět k tržní hodnotě nemovitosti zprůměrováním vypočtených hodnot dle různých metod (administrativní cena, věcná hodnota, srovnávací apod.)

Kladné stránky nemovitosti:

- V okolí nebydlí žádní nepřizpůsobiví spoluobčané.

Záporné stránky nemovitosti:

- Na nemovitostech vážne ekologická zátěž, která odpovídá charakteru v minulosti provozované činnosti. Analýza rizik pro předmětné nemovitosti nebyla zpracována. Bližší informace se nepodařilo zjistit.
- Přístup k nemovitostem na pozemku parc.č. 2853/1 je z veřejné komunikace parc.č. 663 ve vlastnictví města Děčín. K areálu není žádná přístupová cesta. V současné době jsem se dostal k prohlídce pouze pěšky. Případný kupující by si musel zajistit věcné břemeno přístupu přes tento pozemek.
- Nepříznivé účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy) – pozemky leží vpravo i vlevo trati a jsou v ochranném pásmu dráhy.
- Nemovitosti se nacházejí v záplavovém území.
- Nemovitosti se nacházejí v ochranném pásmu dráhy a rozsáhlém chráněném území.

S ohledem na menší zájem o koupi obdobných nemovitostí stanovuji na základě odborného posouzení a všech dostupných a uvedených aspektů koeficient pro prodej dražební formou ve výši 0,75 z hodnoty srovnávací.

18. Závěr:

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

CELKOVÁ REKAPITULACE	
Věcná hodnota	1 684 070,- Kč
Srovnávací hodnota	1 400 000,- Kč

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

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

Budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/2, budova bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/4, vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 2853/3, přístřešek na parc.č. 2853/1, pozemky parc.č. 2853/1, 2853/2, 2853/3 a 2853/4, obec Děčín, katastrální území Děčín, kraj Ústecký, LV č. 5190.

1 050 000,- Kč

Slovy: = Jedenmilionpadesáttisíc 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. 5103-59/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-59/13.

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.