



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 525/095/2013

o ceně nemovitostí - provozní haly, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku,
v k.ú. Pečky, okres Kolín

- | |
|--|
| I. cenou dle oceňovacího předpisu
II. cenou v čase a místě obvyklou |
|--|

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Účelem ocenění je stanovení ceny nemovitosti pro
převod dobrovolnou dražbou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 15.4.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 26.6.2013.2013

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku cenou

- dle oceňovacího předpisu, vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti:

*- provozní budovu, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku,
v k.ú. Pečky, okres Kolín*

- a cenou obvyklou v čase a místě

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Provozní hala bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemků
v k.ú. Pečky
Adresa předmětu ocenění: Pečky
289 11 Pečky
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Pečky
Katastrální území: Pečky
Počet obyvatel: 4 478
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 60,7859 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $60,79 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2013 za přítomnosti zástupce vlastníka, zástupce objednatele a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 2056
- GPL č. 1046-52/2010 ze dne 18.10.2010

a dále byla použita pro vytvoření znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací z výpisu z LV č. 2056 pro k.ú. Pečky, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

K objektu nebyla předána žádná projektová dokumentace.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je skladová hala, která v minulosti sloužila pro drážní skladové účely. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití jiná stavba. Orientace hlavního vstupu do budovy je od severu.

Nemovitost má v půdorysu obdélníkový tvar. Dle sdělení zástupců ČD, a.s. se nepodařilo nalézt doklad o době výstavby objektu, ale z charakteru stavby znalec odhaduje stáří staveb na 100 let, tedy s dobou výstavby kolem roku 1913.

Objekt se skládá z několika bývalých kancelářských prostor a převážně skladových prostor. Objekt není pronajat. Objekt není podsklepen a má 1 NP a zastřešení.

Objekt je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení chybí v hale a v kanc.části dřevěné trámové, podbití prkny, rákos, omítka, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější dtto částečně opadané z důvodu vzlinající vlhkosti, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová rovnoměrná s vyšším sedlem, však s ohledem na absenci stropních konstrukcí neumožňující zbudovat podkrovní prostory, střešní plášť je tvořen

osinkocementovým šablonami za hranicí své životnosti, druhá část střechy je sedlová s velmi mírným sklonem, klempířské konstrukce pozink, okna průmyslová ocelová nekompletní, dveřní otvory zazděné, vrata zazděná. Vše ostatní bez vybavení a bez připojení na síť.

Objekt je v dezolátním stavebně technickém stavu, který vyžaduje posouzení statikem popraskané klenby v nadpraží, popraskané zdivo a následně buď demolice, popř rekonstrukční práce především u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

- vztlínání zemní vlhkosti
- popraskané zdivo, narušená strukturní integrita stavby
- protéká střecha atd.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová budova

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Pečky

3. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

3.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek

4. Věcná břemena vážnoucích na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek, zřízení, opravy a údržba trak.vedení

I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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 staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová budova

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:

dezolátní stav

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6550

Úprava koeficientu prodejnosti α : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4585

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP rampa s podezdívkou	$(1,30 \cdot 1,00 \cdot 8,50) + (10,95 \cdot 36,90)$	=	415,11
1.NP sklad	$(10,95 \cdot 36,90)$	=	404,06
1.NP administrace	$(10,95 \cdot 7,50)$	=	82,13
Zastřešení sklad	$(10,95 \cdot 36,90)$	=	404,06
Zastřešení administrace	$(10,95 \cdot 7,50)$	=	82,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP rampa s podezdívkou	415,11 m ²	1,00 m	415,11
1.NP sklad	404,06 m ²	6,00 m	2 424,36
1.NP administrace	82,13 m ²	3,60 m	295,67
Zastřešení sklad	404,06 m ²	3,00 m	1 212,18
Zastřešení administrace	82,13 m ²	0,30 m	24,64
Součet	1 387,49		4 371,96

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 4\,371,96 / 1\,387,49 = 3,15 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\,387,49 / 5 = 277,50 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP rampa s podezdívkou	$((1,30 \cdot 1,00 \cdot 8,50) + (10,95 \cdot 36,90)) \cdot (1,00)$	=	415,11 m ³
1.NP sklad	$((10,95 \cdot 36,90)) \cdot (6,00)$	=	2 424,33 m ³
1.NP administrace	$((10,95 \cdot 7,50)) \cdot (3,60)$	=	295,65 m ³
Zastřešení sklad	$((10,95 \cdot 36,90)) \cdot (3,00/2)$	=	606,08 m ³
Zastřešení administrace	$((10,95 \cdot 7,50)) \cdot (0,30/2)$	=	12,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP rampa s podezdívkou	NP	415,11 m ³
1.NP sklad	NP	2 424,33 m ³
1.NP administrace	NP	295,65 m ³
Zastřešení sklad	Z	606,08 m ³
Zastřešení administrace	Z	12,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 753,49 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	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	80
3. Stropy	dřevěné	P	20
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100

8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	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		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	80	0,00	0,00
3. Stropy	P	8,90	20	0,46	0,82
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	C	2,30	100	0,00	0,00
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					61,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6102

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):	*	0,9438
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1889
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6102
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
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4585

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 130,52
Plná cena: 3 753,49 m ³ * 1 130,52 Kč/m ³	=	4 243 395,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,000 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 3 606 886,18 Kč

Skladová budova - zjištěná cena	=	636 509,33 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Pečky

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

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

2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
Úprava cen:	-15 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

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

Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4585
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	60,79	1,00	2,0950	0,4585	-15,00	49,63
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						

§ 28 odstavec 5	60,79	0,40	2,0950	0,4585	-15,00	19,85
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	990	489,00	49,63	24 269,07
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	554/54	279,00	20,00	5 580,-
Stavební pozemky - celkem					29 849,07

Pozemky v k.ú.Pečky - zjištěná cena = **29 849,07 Kč**

3. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

3.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

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

Ocenění věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek, zřízení, opravy a údržba trak.vedení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

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

Ocenění věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová budova	636 509,30 Kč
------------------------	---------------

1. Ocenění staveb celkem **636 509,30 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Pečky	29 849,10 Kč
--------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **29 849,10 Kč**

3. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

3.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek	10 000,- Kč
--	-------------

3. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech celkem **10 000,- Kč**

Celkem **676 358,40 Kč**

Věcná břemena

4. Věcná břemena vážnoucích na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno - právo vstupu na pozemek, zřízení, opravy a údržba trak. vedení	10 000,- Kč
---	-------------

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

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **666 358,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **666 358,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **666 360,- Kč**

slovy: Šestsetšedesátšesttisíctřistašedesát Kč

II. ZJIŠTĚNÍ CENY V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ

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

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteriem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě relativně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohu prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, za kterou je subjekt kupující zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretace výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec neosobuje licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně v reálném intervalu, do kterého by se mohly vejít záměry kupujících subjektů

Stanovení obvyklé – tržní ceny objektů skladů, je velmi obtížné z důvodů neexistence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů (stavebně technický stav objektu – před demoliční stav, v ochranném pásmu dráhy, bez vlastního přístupu k objektu apod.), v zájmové oblasti (Pečky), diskutabilně v současném stavu, současném využití, budoucím využití a pod. V nabídce jsou sklady – haly, v nesrovnatelně lepším stavu, aktivně využívané, mimo ochranné pásmo dráhy a s vysokou prodejní cenou rámcově odpovídající nabízené kvalitě skladů. S ohledem na informační nouzi při nalézání obdobných objektů jako je sklad v Pečkách, musel znalec využít nabídky objektů jiných, mimo zájmovou oblast, však dispozičně obdobných jako je sklad v Pečkách.

Stanovení obvyklé ceny bylo proto provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz. Pro hodnocení byly nalezeny celkem 3 nabídky stavebně obdobných staveb s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky, však pouze vždy mimo ochranné pásmo dráhy a s jinou vnitřní dispozicí. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

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

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku nebylo možné realizovat (viz text výše). Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí - 2 měsíce od rozhodného data uveřejnění.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- relativní výhodnost ve smyslu velikosti objektu a dispozice u drážního tělesa - vlečky

Zápory nemovitosti

- stavba je v současné době bez sítí
- v podprůměrném stavebně technickém stavu – staticky narušená stavba
- bez možnosti vlastního přístupu
- v ochranném pásmu dráhy,
- nemožnost další výstavby
- hluk, prach, otřesy

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	podlahová plocha m2	Přepočet redukováné ceny / m2
	Sklad Pečky				489	
1	Objekt jiný u zem. areálu Cerhýnky u Peček	290 000	0,85	246 500	200	1 233
2	Objekt jiný u silnice mezi KH a Pardubicemi (cca 20 km od Peček)	600 000	0,85	510 000	297	1 717
3	Objekt jiný v Dobšicích (cca 18 km od Peček)	870 000	0,85	739 500	192	3 852

umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 zastavěná plocha		K3 stav nemovitosti (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 plocha pozemku		K6 vybavení nem	K8 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
Sklad Pečky	0,85	489	1,20	0,80	1,00	768	0,90	0,80	0,80	0,47	
1 Objekt jiný u zem. areálu Cerhýnky u Peček	0,95	200	0,80	0,85	1,05	1750	1,20	0,90	1,00	0,73	336 489
2 Objekt jiný u silnice mezi KH a Pardubicemi (cca 20 km od Peček)	1,00	297	1,00	0,95	1,00	1157	1,00	0,90	1,00	0,86	596 491
3 Objekt jiný v Dobšicích (cca 18 km od Peček)	1,10	192	0,80	0,95	1,00	647	0,80	0,95	1,00	0,64	1 163 907

celkem průměr	698 963
maximum	1 163 907
minimum	336 489
směrodatná výběrová odchylka	423 120
pravděpodobná spodní hranice	759 609
pravděpodobná horní hranice	740 787

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí kolem spodní hranice rozptylu.	740 787
--	----------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti skladu v Pečkách činí cena srovnáním s etalonem částku

$$740\,757,- \text{ Kč} * 0,47 = 348\,155,- \text{ Kč/m}^2$$

D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	666 360,- Kč
II. Cena etalonu	740 787,- Kč
III. Cena zjištěná přepočtem	348 155,- Kč

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – skladu na nádraží a dotčených pozemků v Pečkách a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, není vlastní přístup, dezolátní stav, bez veškerého vybavení, bez přípojek, pozemek celkem 768 m², bez ramp, **prodej formou dobrovolné dražby**) se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětné nemovitosti po zaokrouhlení začínat u částky

190 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 26.6.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 525/095/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 095/2013.

G. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 2056
- GPL č. 1046-52/2010 ze dne 18.10.2010
- fotodokumentace znalce