



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 524/094/2013

o ceně nemovitosti - garáže na pozemku st.p.č. 6415, včetně součástí, příslušenství a pozemků,
to vše v k.ú. Beroun, okr. Beroun

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 29.5.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh.
Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 25.6.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- ***garáže na pozemku st.p.č. 6415, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Beroun, okr. Beroun***

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Garáž na st.p.č. 6415 v k.ú. Beroun
Adresa předmětu ocenění: Beroun
266 01 Beroun
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Beroun
Katastrální území: Beroun
Počet obyvatel: 18 778
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i): 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.5.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- Informace o nemovitostech
- výpis z LV č. 229
- snímek katastrální mapy pro předmětný majetek,
- snímek ortofotomapy pro předmětný majetek,
- kopie GPL č. 4704-26/2011 a č. 4792-61/2011

a

- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát

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 jsou zřejmé z výše uvedených informací o stavbě a parcele pod stavbou z výpisu z LV č. 229 pro k.ú. Beroun, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Garáž se nachází blízko východního okraje města Beroun, v zastavěném území obce, cca 5m od současného drážního tělesa.

Oceňovaná garáž je samostatná a svou dispozicí byla realizována zřejmě jako garáž pro drážní vozidlo malých rozměrů. Dá se ale využít i k parkování jednoho silničního vozidla.

Garáž byla postavena (zřejmě) v roce 1970. Výměra garáže činí 47,0 m². Jedná se o stavbu přízemní s pultovou střechou mírného sklonu neumožňující zbudování podkroví. Stavba je provedena na betonových základových pasech, izolovaných, obvodové zdivo cihelné o síle 30 cm. Garáž má podlahu provedenou z betonové mazaniny, montážní jámu, izolovaná, zastřešení je provedeno z betonového panelu o síle 15 cm, střešní krytina svařované živičné pasy. Klempířské konstrukce chybí. Vrata ocelová s plechovou výplní a dřevěná. Strop není. Vnější i vnitřní omítky. Bez přípojek. Bez ostatního vybavení.

Předmětem ocenění je dále spodek i svršek dráhy kolejové, dnes již zcela nefunkční a nepotřebný.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Garáž
- 1.1.2. Spodek dráhy kolejové ke garáži
- 1.1.3. Svršek dráhy kolejové ke garáži

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky v k.ú. Beroun

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. Garáž

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 8:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,90*9,50	=	46,55
Zastřešení	4,90*9,50	=	46,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	46,55 m ²	3,10 m
Zastřešení	46,55 m ²	0,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(4,90*9,50)*(3,10)$	=	144,31 m ³
Zastřešení	$(4,90*9,50)*(0,20/2)$	=	4,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	144,31 m ³
Zastřešení	Z	4,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		148,97 m ³

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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	betonové panelové	N	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	50
10. Vrata	dřevěná	S	50
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	N	26,20	100	1,54	40,35
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	50	1,00	3,40
10. Vrata	S	6,80	50	1,00	3,40
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20

12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,15
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0115

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0115
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
<hr/>		
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 056,52
Plná cena: 148,97 m ³ * 3 056,52 Kč/m ³	=	455 329,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 70 = 61,429 %	- 279 704,53 Kč

Garáž - zjištěná cena = **175 625,25 Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

garáž	=	175 625,25 Kč
		<u>175 625,25 Kč</u>

Nákladové ceny - celkem = **175 625,25Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro garážování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	11,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
garáž	47,00	95,-	4 465,-
Výnosy celkem			4 465,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 4 465,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	63 963,- Kč
Výměra stavebního pozemku:	424,00 m ²

Skutečně zastavěná plocha:	47,00 m ²	
Cena skutečně zastavěné plochy:	7 090,24 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	354,51 Kč
Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:		
4 465,00 * 40 % =	1 786,00	
Odpočet nákladů procentem z nájemného:	-	1 786,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	2 324,49 Kč
Míra kapitalizace 11,00 %	/	<u>11,00 %</u>
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	21 131,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	175 625,25
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	21 131,70
Rozdíl	R =	154 493,55
Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny F):		
CV	=	21 131,70 Kč
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	<u>21 131,70 Kč</u>

1.1.2. Spodek dráhy kolejové ke garáži

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 4
Typ stavby:	8. Dráhy kolejové
Objekt	Spodek drah kolejových
Konstrukční charakteristika (pražce nebo jiné podpěry):	pražce dřevěné
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	212
Množství:	13,80 m trasy

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5:	13,80 m * 7 286,- Kč/m	=	100 546,80
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1400
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	<u>0,6910</u>
Plná cena		=	156 116,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 80 = 78,750 \%$ - 122 941,85 Kč

Spodek dráhy kolejové ke garáži - zjištěná cena = 33 174,79 Kč

1.1.3. Svršek dráhy kolejové ke garáži

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 desky podélné a prahy beton. monolitické podpěry):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 212

Množství: 13,80 m trasy

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5: 13,80 m * 7 797,- Kč/m = 107 598,60

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,1400

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,6910

Plná cena = 167 065,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 80 = 78,750 \%$ - 131 564,35 Kč

Svršek dráhy kolejové ke garáži - zjištěná cena = 35 501,49 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Beroun

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Odloučenost od staveb v okolí, vysoké riziko vykradení, bez sítí a přípojek.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6910

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4837

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:	42 %
Úprava cen:	42 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.4. Není možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200m:	-8 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %

Úprava cen: -45 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $42\% + -45\% * (100\% + 42\%)$ -21,90 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,4837

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1400

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1400	0,4837	-21,90	323,37
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,1400	0,4837	-21,90	129,35

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>	<i>6415</i>	47,00	323,37	15 198,39
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	<i>2320/28</i>	377,00	129,35	48 764,95
Stavební pozemky - celkem					63 963,34

Pozemky v k.ú. Beroun - zjištěná cena = 63 963,34 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž	21 131,70 Kč
1.1.2. Spodek dráhy kolejové ke garáži	33 174,80 Kč
1.1.3. Svršek dráhy kolejové ke garáži	35 501,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem **89 808,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Beroun	63 963,30 Kč
----------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **63 963,30 Kč**

Celkem **153 771,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **153 771,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **153 770,- Kč**

slovy: Jednostopadesátřítisícisedmsetsedmdesát 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná 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. Kriteřiem 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 zprůměřňovaných 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 pozemků (ostatní plocha, zeleň), je relativně možné z důvodů částečné existence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů ale již mimo zájmovou oblast (Příbram, Kladno) diskutabilně v současném stavu, současném využití, budoucím využití a pod. V nabídce jsou garáže pouze řadové, nikoliv samostatné. Dále nebyla nalezena žádná garáž v ochranném pásmu dráhy, s kolejíštěm až do prostoru garáže. Stanovení obvyklé ceny bylo proto provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz pro garáže na motorová vozidla.

Pro hodnocení srovnání garáží bylo nalezeno celkem 5 nabídek relativně obdobných staveb s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky, však pouze vždy pro silniční motorová

vozidla. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

U porovnávacích pozemků nebyly zjištěny některé IS. Společným znakem nabízených objektů bylo jejich umístění na okraji zastavěného území obce.

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 existence montážní jámy

Zápory nemovitosti

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

	umístění	cena celkem	koefficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	výměra m2	Přepočet redukované ceny / m2
	garáž Beroun - nádraží samostatná				47	
1	garáž Příbram řadová st.p.č. 3621/8	33 300	0,85	28 305	25	1 132
2	garáž Příbram IV řadová u autoservisu Renault.	55 000	0,85	46 750	24	1 948
3	garáž Příbram podlesí na st.p.č. 843	40 000	0,85	34 000	18	1 889
4	garáž Příbram IV řadová u autoservisu Renault.Anenská	49 000	0,85	41 650	21	1 983
5	garáž Kladno Smečenská/U Cihelny	80 000	0,85	68 000	19	3 579

umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 stav pozemku	K3 sítě ano=1,05, ne=0,95 část=1	K4 velikost pozemků celkem	K5 stav garáže	K4 přístup k pozemku	K5 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného		
garáž Beroun - nádraží samostatná	0,85	neupravený, nezpevněný, nutno odstranit kolejový svršek s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,80	0,95	424,00	1,20	0,95	0,95	0,95	0,58	
1 garáž Příbram řadová st.p.č. 3621/8	0,90	řadová s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,90	1,05	25,00	0,80	1,00	1,05	0,95	0,85	24 013
2 garáž Příbram IV řadová u autoservisu Renault.	0,95	řadová s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,90	1,05	46,00	0,95	1,05	1,05	1,10	1,04	48 475
3 garáž Příbram podlesí na st.p.č. 843	0,95	řadová s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,90	1,05	18,00	0,80	0,95	1,05	0,90	0,85	28 845
4 garáž Příbram IV řadová u autoservisu Renault.Anenská	0,95	řadová s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,90	0,95	50,00	0,95	1,00	1,05	0,90	0,77	31 970
5 garáž Kladno Smečenská/U Cihelny	1,00	řadová s příjezdem po pozemku jiného vlastníka	0,90	0,95	19,00	0,80	0,95	0,95	0,85	0,69	46 948

celkem průměr	26 661
maximum	48 475
minimum	24 013
směrodatná výběrová odchylka	15 033
pravděpodobná spodní hranice	39 047
pravděpodobná horní hranice	33 442

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu etalonu kolem horní hranice rozptylu.	39 047
--	---------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti garáže v Berouně činí cena srovnáním s etalonem částku

$$39\,047 * 0,58,- = 22\,649,- \text{ Kč/m}^2$$

D. Porovnání zjištěných cen

I.	Administrativní cena	153 770,- Kč
II.	Cena etalonu	39 047,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem garáž	22 649,- Kč
<i>prům cena m2 st.poz pro kom účely činí v Berouně cca 900 - 1000,- Kč/m2</i>		
<i>se srážkou 50 % st. pozemků na nádraží(u kolejiště), by pak cena činila cca 450 – 500 Kč/m2</i>		
	Cena zjištěná přepočtem pozemek stavební(47 m2)	23 000,- Kč

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – garáže a dotčených pozemků na nádraží v Berouně a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, není vlastní přístup, nutná demontáž kolejiště, pozemek celkem 424 m2, **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

50 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 25.6.2013

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. 524/094/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 094/2013.

- výpis z LV č. 229
- snímek katastrální mapy pro předmětný majetek,
- snímek ortofotomapy pro předmětný majetek,
- kopie GPL č. 4704-26/2011 a č. 4792-61/2011
- fotodokumentace znalce