



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. 5103-71/13

Předmět ocenění:

Výtopna lokomotiv - Milník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3 a vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/4 včetně pozemků parc.č. 8073/3, 8073/4, 8073/47, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.



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 20 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 4 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 5.6.2013

1. Obsah ocenění

1. OBSAH OCENĚNÍ	2
2. ZNALECKÝ ÚKOL	3
3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ODHADU	3
4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:	3
• IDENTIFIKACE DRAŽEBNÍKA:	3
• IDENTIFIKACE VLASTNÍKA NEMOVITOSTÍ:	3
5. DATUM PROVEDENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ A JEHO ÚČASTNÍCI:	4
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:	5
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.)	8
16. METODA SROVNÁVACÍ:	17
17. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	18
18. ZÁVĚR:	18
19. ZNALECKÁ DOLOŽKA:	19
20. OSVĚDČENÍ:	20
21. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:	20

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – výtopny lokomotiv - Milník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3 a vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/4 včetně pozemků parc.č. 8073/3, 8073/4, 8073/47, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.

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/N65903/344 ze dne 14.6.2013.
- Výpisy z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Mělník ze dne 30.5.2013 pro obec a katastrální území Mělník, kraj Středočeský, LV č. 8370.
- Geometrický plán č. 6619-004/2012 ze dne 24.2.2012.
- Kopie katastrální mapy ze dne 21.9.2012, měřítko 1:500.
- Situační plán.
- Letecká mapa.
- Protokol o prohlídce nemovitostí ze dne 29.5.2013.
- Nájemní smlouva č. 2967118411 ze dne 31.10.2011.
- Technické údaje k dražbě ze dne 20.5.2013.
- 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 29.5.2013 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku – analytika majetkoprávních vztahů pana Matyáše Ambrože.

6. Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 29.5.2013.

7. Předmět ocenění a dražby:

Předmětem ocenění je:

Výtopna lokomotiv - Milník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3 a vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/4 včetně pozemků parc.č. 8073/3, 8073/4, 8073/47, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.

8. Práva na předmětu dražby vážnoucí:

Na předmětu dražby nebyla zjištěna žádná zástavní práva. Pro nemovitost bude zřízeno věcné břemeno na právo chůze a jízdy pro budoucího vlastníka, které navazuje na pozemky dle GP č. 6619-004/2012. Není předmětem ocenění.

9. Nájemní smlouvy na předmětu dražby vážnoucí:

- Objekt je v současné době pronajat nájemní smlouvou č. 2967118411.
- Smlouva uzavřena s: CTT Logistic, s.r.o., sídlo: Na Průhoně 3412, 276 63 Mělník
- Dle nájemní smlouvy je cena pronájmu 48 859,- Kč včetně DPH.

10. Místopis nemovitostí:

Mělník je okresní město ve Středočeském kraji 30 km na sever od Prahy. Leží na pravém břehu Labe naproti ústí Vltavy; historické centrum se rozkládá na vyvýšenině obtékané potokem Pšovkou. Městem procházejí silnice Zdíby - Mělník - Česká Lípa - Nový Bor - Rumburk, Řevničov - Slaný - Mělník - Mladá Boleslav - Jičín, Mělník - Roudnice nad Labem - Libochovice - Louny a Mělník - Mšeno - Doksy.

Město leží na železniční trati 072 vedoucí podél Labe z Lysé nad Labem do Ústí nad Labem. V Mělníku z ní odbočuje železniční trať 076 do Mladé Boleslavi. Na území města se nachází odbočná železniční stanice Mělník, na trati 072 i železniční zastávka Mělník-Mlázice.

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:

Objekt je napojen na plynovou, elektrickou a vodovodní přípojku. Předmětem ocenění jsou vodovodní a plynová přípojka.

12. Popis rizik a omezení:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Přístup k nemovitosti je přes část pozemku parc.č. 8073/22 dle GP. Část této parcely bude nabídnuta po dokončení prodeje městu, jedná se o zpevněnou plochu.

13. Popis oceňovaných nemovitostí:

A, Výtopna lokomotiv - Mělník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.

Základní informace:

Název předmětu ocenění:	Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3
Adresa předmětu ocenění:	Mělník 276 01 Mělník
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Mělník
Katastrální území:	Mělník
Počet obyvatel:	19 532
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i):	400,- Kč/m ²

Poloha a popis:

Předmět ocenění se nachází v blízkosti železniční stanice Mělník, traťový úsek Liběchov, ulice Skladištní – místní název Remíza. Jedná se o bývalý objekt DKV – depo kolejových vozidel pro opravy. Hala byla původně užívána k předešlým lokomotiv. Uvedené nemovitosti jsou v současné době pronajaty jednomu nájemci – logistické firmě CTT Logistic, s.r.o. a jsou užívány ke garážování a jako sklad. Přístavba slouží jako administrativní a sociální zázemí nájemce. Nemovitost má komunikační přístup po zpevněné komunikaci a je napojena na obecní infrastruktury vyjma kanalizace.

Jedná se o jednopatrovou stavbu se sedlovou střechou. Stavba je postavena z cihelného zdiva. Sestává z hlavní opravárenské haly a komunikačně propojené provozní přístavby. Půdorysná dispozice – viz plánek v příloze.

Stáří:

Stáří není přesně zjistitelné, dle dostupných údajů stáří cca 85 roků. Opotřebení stanoveno analytickou metodou.

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

- Střešní krytina je popraskaná, do objektu zatéká, střešní krytina netěsní.
- Krovky jsou nahnílé.
- Fasádní omítky jsou narušené.
- Okna a dveře zahnívají.
- Zařízení je zničené.

- Podlaha má trhliny.

B, Vedlejší stavba - kůlna na pozemku parc.č. 8073/4, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č. 8370.

Poloha a popis:

Předmět ocenění se nachází v blízkosti železniční stanice Mělník, traťový úsek Liběchov, ulice Skladištní – místní název Remíza. Jedná se o vedlejší stavbu – kůlnu, která v současné době slouží jako sklad na oleje, nářadí a drobný materiál. Svislá nosná konstrukce je dřevěná jednostranně obíjená, stavba nemá podkroví – krov neumožňuje zřízení podkroví. Stavba je nepodsklepená. Stavba není napojena na síť obecní infrastruktury.

Stáří:

Stáří není přesně zjistitelné, dle dostupných údajů stáří cca 85 roků. Opotřebení stanoveno analytickou metodou.

Celkový stavební stav:

K datu ocenění je stavba ve velmi špatném stavebně-technickém stavu. Podle havarijního stavu předurčena k odstranění - likvidace. K datu ocenění nebyl vydán demoliční výměr.

Venkovní úpravy:

Objekt výtopny lokomotiv je napojen na plynovou, elektrickou a vodovodní přípojku. Předmětem ocenění jsou vodovodní a plynová přípojka a zpevněná plocha. Na pozemcích se nachází kolej (délka cca 40 m), je majetkem SŽDC s.o. a není předmětem prodeje.

Pozemky:

Mělník nemá cenovou mapu pozemků. Stavební pozemky jsou zastavěny stavbami budov společně s příslušenstvím. Pozemek přilehlý parc.č. 8073/47 (ostatní plocha – jiná plocha), který byl oddělen geometrickým plánem č. 6619-004/2012 ze dne 24.2.2012 z pozemku parc.č. 8073/22 tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o rovinné pozemky v přímé blízkosti železniční stanice Mělník.

parc.č. 8073/3	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	243
parc.č. 8073/4	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	76
parc.č. 8073/47	ostatní plocha – jiná plocha (Vznikl oddělením z pozemku parc.č. 8073/22 dle geometrického plánu č. 6619-04/2012)	výměra m ²	1008
CELKEM		výměra m²	1327

14. Odhad ceny nemovitostí:

Metody zjištění hodnoty:

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

Stručná charakteristika těchto metod:➤ **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

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

➤ **metoda výnosová (příjmová)**

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

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

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

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

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

Obsah znaleckého posudku**1. Ocenění staveb**

- 1a) Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3
- 1b) Kůlna na parc.č. 8073/4
- 1c) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
- 1d) Přípojka plynu - pilíř HUP
- 1e) Přípojka vody

2. Ocenění pozemků

- 2a) Pozemky

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

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala § 3	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Vzhledem k záporným stránkám nemovitosti snížen K_p o 30%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	243,00 m ²	4,97 m	1 207,71
Součet	243,00		1 207,71

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\,207,71 / 243,00 = 4,97 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 243,00 / 1 = 243,00 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Obestavěný prostor celkem	1425,00	=	1 425,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor celkem	NP	1 425,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 425,00 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	běžné betonové, z prokládaného betonu	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min 29 cm	S	100

3. Stropy	nejdou	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné jednovrstvé hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé hladké	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	hrubý beton	P	100
15. Vytápění	standard	X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano - nefunkční	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	X	100
19. Vnitřní kanalizace	podstandard	X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	standard	X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	umyvadla, WC splachovací bez umývátek	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	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
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					74,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7462

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	12,20	100,00	0,46	5,61	7,52	85	100	85,00	6,3920
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	39,27	85	90	94,44	37,0866
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	14,74	85	90	94,44	13,9205
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,89	85	90	94,44	3,6737
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,94	85	90	94,44	0,8877
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,17	85	90	94,44	7,7157
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,42	85	90	94,44	4,1742
11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,95	85	90	94,44	2,7860
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,08	85	90	94,44	2,9088
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,76	85	90	94,44	5,4397
14. Povrchy podlah	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,96	85	90	94,44	2,7954
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,30	85	90	94,44	5,9497
Opotřebení:									93,7300	

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)		*	0,9472
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP)		*	0,8634
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,7462
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0950

Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	2 307,49
Plná cena:	1 425,00 m ³ * 2 307,49 Kč/m ³	=	3 288 173,25 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 93,7300 %

Úprava ceny za opotřebení	-	3 082 004,79 Kč
---------------------------	---	-----------------

Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3 - zjištěná cena	=	206 168,46 Kč
--	----------	----------------------

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3	=	206 168,46 Kč
		206 168,46 Kč

Nákladové ceny - celkem:	=	206 168,46Kč
---------------------------------	----------	---------------------

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

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

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3			48 859,20

Výnosy celkem			48 859,20
---------------	--	--	-----------

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 48 859,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 122 429,01 Kč
 Výměra stavebního pozemku: 319,00 m²
 Skutečně zastavěná plocha: 243,00 m²
 Cena skutečně zastavěné plochy: 93 260,97 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 4 663,05 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

48 859,20 * 40 % = 19 543,68

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 19 543,68 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 24 652,47 Kč

Míra kapitalizace 6,50 % / 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **379 268,80 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 206 168,46

Ocenění výnosovým způsobem CV = 379 268,80

Rozdíl R = 173 100,34

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

CV * 1,05 = 398 232,24 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = **398 232,24 Kč**

1b) Kůlna na parc.č. 8073/4**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba § 7: typ F
 Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená
 Podsklepení: nepodsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha
vrchní stavba	76,00 m ²

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Obestavěný prostor celkem	244,00	= 244,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Obestavěný prostor celkem	NP	244,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		244,00 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	základové pasy a patky	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternitové šablony	P	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu prorezivělé	P	50
6. Klempířské práce	chybí	C	50
7. Úprava povrchů	impregnace chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová hrubá	P	100
12. Elektroinstalace	světelná	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	P	1,60	50	0,46	0,37
6. Klempířské práce	C	1,60	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					45,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4545

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
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	70,19	85	85	100,00	70,1900
5. Krytina	P	11,10	100,00	0,46	5,11	11,24	85	85	100,00	11,2400
6. Klempířské práce	P	1,60	50,00	0,46	0,37	0,81	85	85	100,00	0,8100
9. Dveře	P	3,70	100,00	0,46	1,70	3,74	85	85	100,00	3,7400
10. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	3,08	85	85	100,00	3,0800
11. Podlahy	P	10,80	100,00	0,46	4,97	10,94	85	85	100,00	10,9400
Opotřebení:									100,0000	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4545
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
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3395

Základní cena upravená: [Kč/m ³]	=	328,93
Plná cena: 244,00 m ³ * 328,93 Kč/m ³	=	80 258,92 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 100,0000 %

Úprava ceny za opotřebení	-	80 258,92 Kč
---------------------------	---	--------------

Kůlna na parc.č. 8073/4 - zjištěná cena	=	0,- Kč
--	---	---------------

1c) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm**Popis:**Převážně zničené s výtluky, oceňuje se 55 m².**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10:	8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
Výměra:	55,00 m ²
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	55,00 m ² * 220,- Kč / m ²	=	12 100,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2560
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3395
Plná cena:		=	9 730,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 40 = 90,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	8 271,27 Kč
--	---	-------------

Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm - zjištěná cena	=	1 459,64Kč
--	---	-------------------

1d) Přípojka plynu - pilíř HUP**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10:	4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel
Výměra:	1,35 m ³ obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2221

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,35 m ³ * 4 100,- Kč / m ³	=	5 535,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2950
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3395
Plná cena:		=	4 528,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 24 / 30 = 80,000 \%$

- 3 622,59 Kč

Přípojka plynu - pilíř HUP - zjištěná cena

= 905,65Kč

1e) Přípojka vody

Popis:

Délka dom.části 9 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Délka:

9,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 9,00 m * 340,- Kč / m

= 3 060,- Kč

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

* 1,0500

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):

* 0,3395

Plná cena:

= 2 523,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 5 / 40 = 12,500 \%$

- 315,38 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 2 207,67Kč

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis:

Stavební pozemky parc.č. 8073/3, parc.č. 8073/4 jsou zastavěny stavbami budov společně s příslušenstvím. Pozemek přilehlý parc.č. 8073/47 (ostatní plocha - jiná plocha), který byl oddělen geometrickým plánem č. 6619-004/2012 ze dne 24.2.2012 z pozemku parc.č. 8073/22 tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o rovinné pozemky v přímé blízkosti železniční stanice Mělník.

Ocenění:

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:		
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %	
Úprava cen:	-5 %	
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	$42\% + -5\% * (100\% + 42\%)$	34,90 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,3395
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,0950

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,0950	0,3395	34,90	383,79
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,0950	0,3395	34,90	153,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	8073/3	243,00	383,79	93 260,97
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	8073/4	76,00	383,79	29 168,04
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	8073/47	1 008,00	153,52	154 748,16
Stavební pozemky - celkem					277 177,17

Pozemky - zjištěná cena

= 277 177,17 Kč

Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1a) Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3	398 232,20 Kč
1b) Kůlna na parc.č. 8073/4	80 258,90 Kč
1c) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm	9 730,90 Kč
1d) Přípojka plynu - pilíř HUP	4 528,20 Kč
1e) Přípojka vody	2 523,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	495 273,30 Kč

2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	277 177,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	277 177,20 Kč

Celkem

772 450,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

772 450,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1a) Výtopna lokomotiv bez čp/če na parc.č. 8073/3	398 232,20 Kč
1b) Kůlna na parc.č. 8073/4	0,- Kč
1c) Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm	1 459,60 Kč
1d) Přípojka plynu - pilíř HUP	905,70 Kč
1e) Přípojka vody	2 207,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	402 805,20 Kč

2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	277 177,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem	277 177,20 Kč
----------------------------------	----------------------

Celkem	679 982,40 Kč
---------------	----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	679 982,40 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

679 980,- Kč

slovy: Šestsetšedmdesátdevěttisícdevětsetosmdesát 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 přepokládá, 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. Dle informací z vlastní databáze a realitních kanceláří se ceny obdobných nemovitostí dle vybavení a stavebně-technickému stavu pohybují v rozmezí od 600-800 tis.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 střední hranici z důvodu nevyřešeného přístupu k nemovitosti - přístup k nemovitosti je přes část pozemku parc.č. 8073/22 dle GP. Část této parcely bude nabídnuta po dokončení prodeje městu, jedná se o zpevněnou plochu.

17. Stanovení ceny obvyklé:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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): Výtopny lokomotiv - Milník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3 a vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/4 včetně pozemků parc.č. 8073/3, 8073/4, 8073/47, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.

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 29.5.2013.

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.

Jelikož je nedostatek podkladů o vhodných nabídkách a prodeích 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 orientační cenu dle platného oceňovacího předpisu a na vlastní zkušenosti z oboru.

Kladné stránky nemovitosti:

- V okolí nebydlí žádní nepřízpůsobiví spoluobčané.

Záporné stránky nemovitosti:

- Nemovitost se nachází v ochranném pásmu dráhy.
- Přístup k nemovitosti je přes část pozemku parc.č. 8073/22 dle GP.

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.).	679 980,- Kč
Srovnávací hodnota	nestanovena

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

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

Výtopna lokomotiv - Milník bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/3 a vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 8073/4 včetně pozemků parc.č. 8073/3, 8073/4, 8073/47, obec a katastrální území Mělník, ul. Skladištní, kraj Středočeský, list vlastnictví č.8370.

680 000,- Kč

Slovy: = Šestsetosmdesát tisíc korun českých =

V Chomutově, dne 5.6.2013

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. 5103-71/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-71/13.

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) Výsledek této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.