



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 538/108/2013

o ceně nemovitostí - skladové budovy, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú.
Dymokury, okres Nymburk

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:

Ocenění nemovitosti se provádí pro účely převodu
nemovitosti 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 6.6.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 6.7.2013

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:

- *skladovou budovu, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú. Dymokury, okres Nymburk*

- *a cenou obvyklou v čase a místě*

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Sklad bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú.
Dymokury
Adresa předmětu ocenění: Dymokury
289 01 Dymokury
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Dymokury
Katastrální území: Dymokury
Počet obyvatel: 881
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2013 za přítomnosti zástupce vlastníka, zástupce objednatele a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady

- informace o nemovitostech z evidence ČUZK

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 748

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměrování, 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. 748 pro k.ú. Dymokury, okres Nymburk, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

K objektu byla předána částečná 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 a od jihu, přímo od kolejiště.

Nemovitost má v půdorysu obdélníkový tvar. Dle sdělení zástupců ČD, a.s. se odhaduje stáří stavby na 84 let, tedy s dobou výstavby kolem roku 1929.

Objekt se skládá z několika skladových prostor. Objekt není pronajat. Objekt není podsklepen a má 3NP a zastřešení.

Objekt je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení částečně chybí v hale a ve skladové části dřevěné trémové, vrchní záklop, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější dtto částečně opadané z důvodu vztlínající vlhkosti, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová rovnoměrná s nízkým sedlem, střešní plášť je tvořen pálenou krytinou a osinkocementovými šablonami, zcela za hranicí své životnosti, klempířské konstrukce pozink neúplné, okna průmyslová ocelová nekompletní, dveřní otvory bez dveří, vrata dřevěná. Vše ostatní bez vybavení a připojení na síť.

Objekt je v dezolátním stavebně technickém stavu, který vyžaduje posouzení statikem (popraskané zdivo = rekonstrukční práce především u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

- vzlínání 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

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístavek

1.2.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Dymokury

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

Budova § 3: S. 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 : 0,7260

Úprava koeficientu prodejnosti α : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5082

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP sklad	35,00*8,50	=	297,50
2.NP sklad	(15,00*8,50)+(11,00*8,50)	=	221,00
3.NP sklad	15,00*8,50	=	127,50
Zastřešení sklad	(15,00*8,50)	=	127,50
Zastřešení sklad 2	((11,00*8,50)+(9,00*8,50))	=	170,00
Zastřešení rampa 1	35,00*1,50	=	52,50
Zastřešení rampa 2	26,00*1,00	=	26,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP sklad	297,50 m ²	3,65 m	1 085,88
2.NP sklad	221,00 m ²	3,00 m	663,00
3.NP sklad	127,50 m ²	3,00 m	382,50
Zastřešení sklad	127,50 m ²	5,00 m	637,50
Zastřešení sklad 2	170,00 m ²	1,50 m	255,00
Zastřešení rampa 1	52,50 m ²	1,00 m	52,50
Zastřešení rampa 2	26,00 m ²	1,00 m	26,00
Součet	1 022,00		3 102,38

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 3\ 102,38 / 1\ 022,00 = 3,04\ \text{m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\ 022,00 / 7 = 146,00\ \text{m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP sklad	$(35,00 \cdot 8,50) \cdot (3,65)$	= 1 085,88 m ³
2.NP sklad	$((15,00 \cdot 8,50) + (11,00 \cdot 8,50)) \cdot (3,00)$	= 663,00 m ³
3.NP sklad	$(15,00 \cdot 8,50) \cdot (3,00)$	= 382,50 m ³
Zastřešení sklad	$((15,00 \cdot 8,50)) \cdot (5,00/2)$	= 318,75 m ³
Zastřešení sklad 2	$((11,00 \cdot 8,50) + (9,00 \cdot 8,50)) \cdot (1,50/2)$	= 127,50 m ³
Zastřešení rampa 1	$(35,00 \cdot 1,50) \cdot (1,00/2)$	= 26,25 m ³
Zastřešení rampa 2	$(26,00 \cdot 1,00) \cdot (1,00/2)$	= 13,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP sklad	NP	1 085,88 m ³
2.NP sklad	NP	663,00 m ³
3.NP sklad	NP	382,50 m ³
Zastřešení sklad	Z	318,75 m ³
Zastřešení sklad 2	Z	127,50 m ³
Zastřešení rampa 1	Z	26,25 m ³
Zastřešení rampa 2	Z	13,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 616,88 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 tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100

4. Krov, střecha	dřevěné	P	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	70
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	30
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	S	2,90	70	1,00	2,03
5. Krytiny střech	S	2,90	30	1,00	0,87
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	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					73,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9652
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9908
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
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):	*	0,5082

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 323,52
Plná cena: 2 616,88 m ³ * 1 323,52 Kč/m ³	=	3 463 493,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 90 = 93,333 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 2 943 969,07 Kč
Skladová budova - zjištěná cena	= 519 523,95 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístavek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

dezolátní stav

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6320

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4424

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP sklad	$(2,50*3,00)+(2,00*2,00)$	=	11,50
Zastřešení	$(2,50*3,00)+(2,00*2,00)$	=	11,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP sklad	11,50 m ²	2,00 m
Zastřešení	11,50 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP sklad	$((2,50*3,00)+(2,00*2,00))*(2,00)$	=	23,00 m ³
Zastřešení	$((2,50*3,00)+(2,00*2,00))*(1,00/2)$	=	5,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP sklad	NP	23,00 m ³
Zastřešení	Z	5,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		28,75 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 - 30 cm	S	75
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	25
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov	dřevěné	P	100
5. Krytina	osinkocementové šablonypálená taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100

10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	75	1,00	23,85
2. Obvodové stěny	S	31,80	25	1,00	7,95
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,47
Koeficient vybavení K_4 :					0,7847

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7847
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
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):		*	0,4424

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	772,-
Plná cena: 28,75 m ³ * 772,- Kč/m ³	=	22 195,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 60 = 58,333 %	-	12 947,01 Kč
Přístavek - zjištěná cena	=	9 247,99 Kč

1.2.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi (východní i západní)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi
Délka:	48,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1241

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Popraskané, roztrhané a demolované rampy

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6320

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4424

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 48,00 m * 3 250,- Kč / m	=	156 000,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4424
Plná cena	=	124 246,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 84 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 84 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi - zjištěná cena = **18 636,99Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Dymokury

Stavební pozemek oceněný 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:	20 %
Úprava cen:	20 %
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 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
Úprava cen:	-37 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	20% + -37% * (100 % + 20%) -24,40 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

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

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,5082
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	35,-	1,00	2,0950	0,5082	-24,40	28,17

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>	197	489,00	28,17	13 775,13
Stavební pozemek - celkem					13 775,13

Pozemky v k.ú.Dymokury - zjištěná cena = 13 775,13 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová budova	519 524,- Kč
------------------------	--------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístavek	9 248,- Kč
------------------	------------

1.2.2. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi	18 637,- Kč
---	-------------

1. Ocenění staveb celkem **547 409,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Dymokury	13 775,10 Kč
-----------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **13 775,10 Kč**

Celkem **561 184,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **561 184,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **561 180,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátjednatisícjednostoosmdesát 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. 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 zprůměrnovaných 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, mohou 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 je relativně možné z důvodů částečné existence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů ale již mimo zájmovou oblast, diskutabilně v současném stavu, současném využití, budoucím využití a pod. V nabídce jsou objekty mimo ochranné pásmo dráhy, v lepším stavebně technickém stavu, se sítěmi (i částečně). Stanovení obvyklé ceny bylo proto provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz pro sklady a zemědělské objekty přibližně ve srovnatelné podlahové výměře.

Pro hodnocení srovnání garáží bylo nalezeno celkem 5 nabídek relativně obdobných staveb s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky, však mimo dráhu. 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 existence právně čistého přístupu k nemovitosti

Zápory nemovitosti

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

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	podlahová plocha m2	Přepočet redukované ceny / m2
	Sklad Dymokury				645	
1	Objekt skladu - cihelny v Dobřenicích	1 990 000	0,85	1 691 500	696	2 430
2	Objekt skladu v Ostroměři (cena k jednání)	1 999 000	0,85	1 699 150	586	2 900
3	Objekt zem. stodoly v Trotině	450 000	0,85	382 500	658	581
4	Objekt zem. stodoly v Miřeticích	750 000	0,85	637 500	657	970
5	Objekt zem. sklady a chlěvy v Dašicích u Pardubic	790 000	0,85	671 500	550	1 221

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	K7 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
Sklad Dymokury	0,80	298	0,80	0,80	1,10	298	0,80	0,80	0,80	0,29	
1 Objekt skladu - cihelny v Dobřenicích	1,00	696	1,20	1,05	1,05	990	0,95	1,00	1,10	1,38	1 223 477
2 Objekt skladu v Ostroměři (cena k jednání)	0,95	586	1,10	1,15	1,00	3294	1,20	1,05	1,20	1,82	935 117
3 Objekt zem. stodoly v Trotině	0,80	658	1,15	0,80	1,00	3028	1,20	0,85	0,80	0,60	636 889
4 Objekt zem. stodoly v Mířeticích	0,85	657	1,15	0,85	1,00	1988	1,15	0,95	0,90	0,82	780 334
5 Objekt zem. sklady a chlévy v Dašicích u Pardubic	0,85	550	1,05	0,90	1,05	686	0,85	0,95	0,90	0,61	1 095 522

celkem průměr	934 268
maximum	1 223 477
minimum	636 889
směrodatná výběrová odchylka	235 465
pravděpodobná spodní hranice	872 354
pravděpodobná horní hranice	988 012

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 středu rozptylu.	930 183
--	----------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti nemovitostí v Dymokurech činí cena srovnáním s etalonem částku

$$930\ 183,- \text{ Kč} * 0,29 = 268\ 226,- \text{ Kč}$$

D. Porovnání zjištěných cen

I.	Administrativní cena	561 180,- Kč
II.	Cena etalonu	930 183,- Kč
III.	Cena zjištěná přepočtem	268 226,- Kč

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – skladu v Dymokurech a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, stálý hluk, prach, vibrace, odlehlost objektu, bezpečnostní riziko vykradení, dezolátní stavebně technický stav, bez přípojek, **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 6.7.2013

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. 538/108/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 108/2013.

G. Seznam příloh