



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 547/117/2013**

o ceně nemovitostí - skladové budovy č.p. 39, včetně součástí, příslušenství a pozemků,  
v k.ú. Horka u Staré Paky, okres Semily

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

Ve Veselí nad Lužnicí 10.7.2013

## **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:

**- skladové budovy č.p. 39, včetně součástí, příslušenství a pozemků,  
v k.ú. Horka u Staré Paky, okres Semily**

- 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.  
Horka u Staré Paky  
Adresa předmětu ocenění: Horka u Staré Paky  
512 34 Horka u Staré Paky  
Kraj: Liberecký  
Okres: Semily  
Obec: Horka u Staré Paky  
Katastrální území: Horka u Staré Paky  
Počet obyvatel: 265  
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/m<sup>2</sup>

## **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
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 192

a dále bylo použito 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. 192 pro k.ú. Horka u Staré Paky, 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 stavba pro dopravu. 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 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 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 vztlínající vlhkosti, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová rovnoměrná s nízkým sedlem neumožňující zbudovat podkrovní, střešní plášť je tvořen osinkocementovým šablonami za hranicí své životnosti, druhá část střechy je také sedlová s velmi mírným sklonem střešní plášť je tvořen osinkocementovým šablonami za hranicí své životnosti, klempířské konstrukce chybí, okna, dveře chybí, vrata dřevěná. Vše ostatní bez vybavení a připojení na sítě.

Objekt je v dezolátním stavebně technickém stavu, který vyžaduje posouzení statikem (popraskané klenby v nadpraží, utržený jihozápadní roh stavby - hnuté podloží, popraskané zdivo a následně buď demolice, popř. rekonstrukční práce všech 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. Rampy

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky v k.ú Horka u Staré Paky

# 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  $K_p$ : 0,5770

Úprava koeficientu prodejnosti  $\alpha$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4039

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP podezdívka	$(30,00 \cdot 9,00) + (5,90 \cdot 7,50)$	=	314,25
1.NP sklad	$30,00 \cdot 9,00$	=	270,00
1.NP administrace	$5,90 \cdot 7,50$	=	44,25
Zastřešení sklad	$30,00 \cdot 14,00$	=	420,00
Zastřešení administrace	$5,90 \cdot 7,50$	=	44,25

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP podezdívka	314,25 m <sup>2</sup>	1,20 m	377,10
1.NP sklad	270,00 m <sup>2</sup>	5,40 m	1 458,00
1.NP administrace	44,25 m <sup>2</sup>	3,40 m	150,45
Zastřešení sklad	420,00 m <sup>2</sup>	2,45 m	1 029,00
Zastřešení administrace	44,25 m <sup>2</sup>	1,00 m	44,25
<b>Součet</b>	<b>1 092,75</b>		<b>3 058,80</b>

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 3\,058,80 / 1\,092,75 = 2,80 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\,092,75 / 5 = 218,55 \text{ m}^2$$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP podezdívka	$((30,00 \cdot 9,00) + (5,90 \cdot 7,50)) \cdot (1,20)$	=	377,10 m <sup>3</sup>
1.NP sklad	$(30,00 \cdot 9,00) \cdot (5,40)$	=	1 458,00 m <sup>3</sup>
1.NP administrace	$(5,90 \cdot 7,50) \cdot (3,40)$	=	150,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení sklad	$(30,00 \cdot 14,00) \cdot (2,45/2)$	=	514,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení administrace	$(5,90 \cdot 7,50) \cdot (1,00/2)$	=	22,13 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP podezdívka	NP	377,10 m <sup>3</sup>
1.NP sklad	NP	1 458,00 m <sup>3</sup>
1.NP administrace	NP	150,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení sklad	Z	514,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení administrace	Z	22,13 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 522,18 m<sup>3</sup></b>

## 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 $K_4$

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 $K_4$ :					<b>0,6102</b>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9502
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6102
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0950
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4039

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>931,89</b>
<b>Plná cena:</b> 2 522,18 m <sup>3</sup> * 931,89 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 350 394,32 Kč</b>

## 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 % - 1 997 835,17 Kč

**Skladová budova - zjištěná cena** = **352 559,15 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Rampy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	33.3. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na jedné zdi
Délka:	55,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

#### Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>

Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub> podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

dezolátní stav

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,7790

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,5453

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 55,00 m * 4 040,- Kč / m	=	222 200,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3180
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5453

**Plná cena** = 238 732,70 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 % - 202 922,80 Kč

**Rampy - zjištěná cena** = 35 809,91Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky v k.ú Horka u Staré Paky

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

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

2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.): -10 %

2.9.1. Ochranné pásmo: -5 %

Úprava cen: -15 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

*Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k nevýhodnosti polohy pozemku na území obce, nevýhodnosti a komerční nevyužitelnosti stavby na něm zřízené.*

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,4039

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 <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,0950	0,4039	-15,00	25,17
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,0950	0,4039	-15,00	10,07
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m <sup>2</sup> .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<b><i>zastavěná plocha a nádvoří</i></b>	<b>113</b>	354,00	25,17	8 910,18
§ 28 odstavec 5	<b><i>ostatní plocha</i></b>	<b>1177/6</b>	189,00	20,00	3 780,-
Stavební pozemky - celkem					12 690,18

**Pozemky v k.ú Horka u Staré Paky - zjištěná cena** = 12 690,18 Kč

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová budova	352 559,20 Kč
------------------------	---------------

##### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Rampy	35 809,90 Kč
--------------	--------------

**1. Ocenění staveb celkem** **388 369,10 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú Horka u Staré Paky	12 690,20 Kč
---------------------------------------	--------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **12 690,20 Kč**

**Celkem** **401 059,30 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **401 059,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **401 060,- Kč**

slovy: Čtyřistajedentisícšedesát 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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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 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 Horkách u Staré Paky, musel znalec využít nabídky objektů jiných, mimo zájmovou oblast, však dispozičně obdobných jako je sklad v Horkách u Staré Paky.

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 redukované ceny / m2
	Sklad Horka u St.Paky				354	
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	600 000	0,85	510 000	297	1 717
3	Objekt jiný v Dobšicích	870 000	0,85	739 500	192	3 852
4	Sklad z bj Vřesník	430 000	0,85	365 500	433	844

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 Horka u St.Paky	0,85	354	1,20	0,80	1,00	540	0,85	0,80	0,80	<b>0,44</b>	
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	<b>0,73</b>	336 489
2 Objekt jiný u silnice mezi KH a Pardubicemi	1,00	297	1,00	0,95	1,00	1157	1,00	0,90	1,00	<b>0,86</b>	596 491
3 Objekt jiný v Dobšicích	1,10	192	0,80	0,95	1,00	647	0,90	0,95	1,00	<b>0,71</b>	1 034 584
4 Sklad z bj Vřesník	0,90	210	0,85	0,95	1,05	433	0,80	0,95	0,95	<b>0,55</b>	663 401

<b>celkem průměr</b>	657 741
maximum	1 034 584
minimum	336 489
směrodatná výběrová odchylka	288 095
pravděpodobná spodní hranice	<b>624 585</b>
pravděpodobná horní hranice	<b>746 489</b>

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat <b>pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí</b> kolem spodní hranice rozptylu.	<b>624 585</b>
--	----------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti skladu v Horkách u St.Paky činí cena srovnáním s etalonem částku

$$624\,585 * 0,44 = 274\,817,- \text{ Kč}$$

## D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	<b>401 060,- Kč</b>
II. Cena etalonu	<b>624 585,- Kč</b>
III. Cena zjištěná přepočtem	<b>274 817,- Kč</b>

## E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – skladu na nádraží a dotčených pozemků v Horkách u St.Paky a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, **dezolátní stav, bez veškerého vybavení, bez přípojek**, místo v lokaci, Stálý hluk prach otřesy, **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

**70 000,- Kč**

Ve Veselí nad Lužnicí 10.7.2013

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. 547/117/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 117/2013.

## **G. Seznam příloh**

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 192
- fotodokumentace znalce