



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 539/109/2013

o ceně nemovitosti - remízy s admin. částí, včetně součástí, příslušenství a pozemků,
to vše v k.ú. Polička, okres Svitavy.

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

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Účelem ocenění je stanovení ceny nemovitosti
pro převod dobrovolnou dražbou

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

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 28.6.2013

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 :

*- remízy s admin. částí, včetně součástí, příslušenství a pozemků,
to vše v k.ú. Polička, okres Svitavy.*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Remíza v k.ú. Polička

Adresa předmětu ocenění: Polička
572 01 Polička

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Obec: Polička

Katastrální území: Polička

Počet obyvatel: 8 971

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 94,0970 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $94,10 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

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

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- výpisu LV č. 4549 pro k.ú. Polička

- snímek katastrální mapy
- snímek ortofotomapy
- GPL č. 2020-239/2012 ze dne 16.5.2012
- GPL č. 2020-240/2012 ze dne 16.5.2012

a

- fotodokumentace znalce
- 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 parcelách z výpisu LV č. 4549 pro k.ú. Polička, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Vlastníkem nemovitostí byla poskytnutá částečná dokumentace k objektům.

7. Celkový popis nemovitosti

Objekt bývalé remízy se nachází na severozápadním okraji města Polička. Lokace objektu je v prostoru nádraží. Objekt se nachází v ochranném pásmu dráhy. Předmětem převodu jsou stavba, pozemky pod stavbami, pozemky ve funkčním celku, venkovní úpravy, porosty. Ke stavbě není zřízen samostatný přístup a v současné době není řešeno ani právo odpovídající věcnému břemeni jízdy a chůze resp. přístupu k objektu, přípojkám vody a kanalizace. Toto vše bude předmětem věcných břemen po převodu majetku na nového nabyvatele.

Objekt remízy je stavbou zhotovenou v roce 1953 z cihelného zdiva. Dispozice stavby je dvouloďová v linii s kancelářským a sociálním zázemím. V současné době je objekt nevyužíván, již nefunkční a z převážné většiny vybydlen.

Objekt má 1PP. a 2 podlaží nadzemní. Samotné prostory hal jsou jednodílné. Objekt je zastřešen pultovými střechami, nerovnoměrnými, mírně sklonitými (zastřešení 1 - 4) Zastropení je realizováno. Střecha je pokryta částečně živičnými svařovanými pásy. Však převážně je střecha zaklopna pozinkovanou krytinou. Do střešního pláště zatéká a je nutná

větší oprava střešního pláště. Klempířské konstrukce z pozink.plechu. Podlahy betonová mazanina. Okna v ocelových rámech, dřevěná zdvojená, vytápění nefunkční – kotel na tuhá paliva nefunkční, ohřev TUV bojler, vrata dřevěná , dveře ocelové prosklené, připojení na rozvod vody od vlastníka nemovitosti, odkanalizování do kanalizačního řadu. Instalace plynu není provedena. Osvětlení chybí, rozvod el. energie nefunkční a chybí.

Stavba je ve velmi zanedbaném stavu, podmáčené základy, zatékání střešním pláštěm, praskliny, plísně, zdemolované stavebně zařizovací předměty, okna rozbitá. Nutnost velmi významných investic do rekonstrukce objektu.

Předmětem ocenění jsou venkovní úpravy minimálního rozsahu, spodek a svršek kolejového tělesa – část, kolejové výhybky, porosty a věcná břemena.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Objekt remízy s admin. částí
- 1.1.2. Spodek dráhy kolejové
- 1.1.3. Svršek dráhy kolejové
- 1.1.4. Výhybky kolejové

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Kanalizační přípojka
- 1.2.2. Vodovodní přípojka
- 1.2.3. Elektro přípojka
- 1.2.4. Elektro skříň

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky v k.ú. Polička

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Porosty

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

- 4.1. Věcné břemeno práva zřízení a provozování optokabelu
- 4.2. Věcné břemeno práva vedení kanalizace
- 4.3. Věcné břemeno práva vedení vodovodní

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. Objekt remízy s admin. částí

Popis

Koeficient prodejnosti K_p byl snížen o 30 % z důvodu velmi špatného, neudržovaného stavebně technického stavu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

jkhgfrx

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3410

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,2387

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	$(28,20*1,50)+(7,80*7,70)$	=	102,36
1.NP	$(62,00*22,80)+(13,60*6,20)$	=	1 497,92
1.NP přístavek	$13,00*3,50$	=	45,50
zastřešení pultem 1	$30,00*13,60$	=	408,00
zastřešení pultem 2	$30,00*9,20$	=	276,00
zastřešení pultem 3	$38,00*13,60$	=	516,80
zastřešení pultem 4	$32,00*9,20$	=	294,40
zastřešení pultem přístavek	$13,00*3,50$	=	45,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	102,36 m ²	2,40 m	245,66
1.NP	1 497,92 m ²	8,40 m	12 582,53
1.NP přístavek	45,50 m ²	3,20 m	145,60
zastřešení pultem 1	408,00 m ²	2,50 m	1 020,00
zastřešení pultem 2	276,00 m ²	1,50 m	414,00
zastřešení pultem 3	516,80 m ²	1,50 m	775,20
zastřešení pultem 4	294,40 m ²	2,50 m	736,00
zastřešení pultem přístavek	45,50 m ²	0,50 m	22,75
Součet	3 186,48		15 941,74

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 15\,941,74 / 3\,186,48 = 5,00 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 3\,186,48 / 8 = 398,31 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	$((28,20*1,50)+(7,80*7,70))*(2,40)$	=	245,66 m ³
1.NP	$((62,00*22,80)+(13,60*6,20))*(8,40)$	=	12 582,53 m ³
1.NP přístavek	$(13,00*3,50)*(3,20)$	=	145,60 m ³
zastřešení pultem 1	$(30,00*13,60)*(2,50/2)$	=	510,00 m ³
zastřešení pultem 2	$(30,00*9,20)*(1,50/2)$	=	207,00 m ³
zastřešení pultem 3	$(38,00*13,60)*(1,50/2)$	=	387,60 m ³
zastřešení pultem 4	$(32,00*9,20)*(2,50/2)$	=	368,00 m ³
zastřešení pultem přístavek	$(13,00*3,50)*(0,50/2)$	=	11,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	245,66 m ³
1.NP	NP	12 582,53 m ³
1.NP přístavek	NP	145,60 m ³
zastřešení pultem 1	Z	510,00 m ³

zastřešení pultem 2	Z	207,00 m ³
zastřešení pultem 3	Z	387,60 m ³
zastřešení pultem 4	Z	368,00 m ³
zastřešení pultem přístavek	Z	11,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14 457,77 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	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	60
3. Stropy	dřevěné	P	40
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	40
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	60
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	50
11. Dveře	prosklené	S	50
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	80
13. Okna	luxfery	S	20
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ústřední	N	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	60	1,00	7,20

3. Stropy	P	12,00	40	0,46	2,21
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	40	1,00	0,92
5. Krytiny střech	S	2,30	60	1,00	1,38
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	50	1,00	1,15
11. Dveře	S	2,30	50	1,00	1,15
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	N	3,30	80	1,54	4,07
13. Okna	S	3,30	20	1,00	0,66
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	C	7,20	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	N	1,90	100	1,54	2,93
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,52
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8752

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	S	10,90	100,00	1,00	10,90	12,45	60	150	40,00	4,9800
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	29,48	60	80	75,00	22,1100
3. Stropy	S	12,00	60,00	1,00	7,20	8,23	60	80	75,00	6,1725
3. Stropy	P	12,00	40,00	0,46	2,21	2,53	60	80	75,00	1,8975
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,20	60	70	85,71	6,1711
5. Krytiny střech	S	2,30	40,00	1,00	0,92	1,05	60	60	100,00	1,0500
5. Krytiny střech	S	2,30	60,00	1,00	1,38	1,58	25	60	41,67	0,6584
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,80	60	60	100,00	0,8000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,91	60	60	100,00	4,9100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,43	60	60	100,00	3,4300
10. Schody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,51	60	80	75,00	1,8825
11. Dveře	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,31	60	60	100,00	1,3100
11. Dveře	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,31	60	60	100,00	1,3100
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,09	60	60	100,00	3,0900
13. Okna	N	3,30	80,00	1,54	4,07	4,65	40	40	100,00	4,6500

13. Okna	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,75		60	100,00	0,7500
14. Povrchy podlah	S	3,10	78,00	1,00	2,42	2,77	60	60	100,00	2,7700
14. Povrchy podlah	S	3,10	22,00	1,00	0,68	0,78	60	60	100,00	0,7800
15. Vytápění	N	1,20	100,00	1,54	1,85	2,11	60	60	100,00	2,1100
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	60	60	100,00	0,3400
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,51	60	60	100,00	2,5100
19. Vnitřní kanalizace	N	1,90	100,00	1,54	2,93	3,35	60	60	100,00	3,3500
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,57	25	25	100,00	0,5700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,29	60	60	100,00	2,2900
Opotřebení:										79,8920

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9366
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8752
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1410
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,2387

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	696,73
Plná cena: 14 457,77 m ³ * 696,73 Kč/m ³	=	10 073 162,09 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 79,8920 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	8 047 650,66 Kč
Objekt remízy s admin. částí - zjištěná cena	=	2 025 511,43 Kč

1.1.2. Spodek dráhy kolejové

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 betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	212
Množství:	890,00 m trasy

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Předměty ocenění jsou v neudržovaném stavu

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3580

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4654

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5:	890,00 m * 8 250,- Kč/m	=	7 342 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
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):		*	0,4654
Plná cena		=	7 312 809,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 6 215 888,16 Kč

Spodek dráhy kolejové - zjištěná cena = 1 096 921,44 Kč

1.1.3. Svršek dráhy kolejové

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 podpěry):	pražce betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	212
Množství:	890,00 m trasy

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Předměty ocenění jsou v neudržovaném stavu

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3580

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4654

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5:	890,00 m * 6 643,- Kč/m	=	5 912 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
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):		*	0,4654
Plná cena		=	5 888 364,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 5 005 109,91 Kč

Svršek dráhy kolejové - zjištěná cena = **883 254,69 Kč**

1.1.4. Výhybky kolejové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 4
Typ stavby:	9. Výhybky
Objekt	Výhybky
Konstrukční charakteristika:	na železničních vlečkách
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	212
Množství:	3,00 ks

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Předměty ocenění jsou v neudržovaném stavu

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3580

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4654

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 5:	3,00 ks * 310 000,- Kč/ks	=	930 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
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):		*	0,4654
Plná cena		=	926 239,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 60 = 100,000 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 787 303,22 Kč
Výhybky kolejové - zjištěná cena	= <u>138 935,86 Kč</u>

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Délka:	131,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 131,00 m * 1 450,- Kč / m	=	189 950,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3580
Plná cena	=	<u>157 356,86 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 80 = 75,000 \%$	- 118 017,65 Kč

Kanalizační přípojka - zjištěná cena	= <u>39 339,22Kč</u>
---------------------------------------------	-----------------------------

1.2.2. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Stavba tvoří příslušenství stavby:	Objekt remízy s admin. částí
Délka:	60,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 60,00 m * 360,- Kč / m	=	21 600,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
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):	*	0,3580
Plná cena	=	<u>17 885,97 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 50 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 15 203,07 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena = 2 682,90Kč

1.2.3. Elektro přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Délka: 72,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 72,00 m * 215,- Kč / m = 15 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2340

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3580

Plná cena = 12 380,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 10 523,40 Kč

Elektro přípojka - zjištěná cena = 1 857,07Kč

1.2.4. Elektro skříň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.4.4. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 1440 x 300 mm

Výměra: 0,50 m³ obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 0,50 m³ * 12 700,- Kč / m³ = 6 350,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2340

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3580

Plná cena	=	5 078,55 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,000 \%$	-	4 062,84 Kč
Elektro skříň - zjištěná cena	=	1 015,71Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Polička

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:	45 %
Úprava cen:	45 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-8 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	-13 %

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

Úprava cen celkem: $45\% + -13\% * (100\% + 45\%) = 26,15\%$

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k nevýhodnosti polohy pozemku na území obce, nevýhodnosti 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)	0,2387
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1410

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	94,10	1,00	2,1410	0,2387	26,15	60,67
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	94,10	0,40	2,1410	0,2387	26,15	24,27

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>	1500	1 397,00	60,67	84 755,99
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	6277/9	14 233,00	24,27	345 434,91
Stavební pozemky - celkem					430 190,90
Pozemky v k.ú. Polička - zjištěná cena				=	<u>430 190,90 Kč</u>

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	345 435,00
Celková výměra pozemku	m ²	14 233
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	250
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 067,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	515,74
Porosty - zjištěná cena		<u>515,74 Kč</u>

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno práva zřízení a provozování optokabelu

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

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.2. Věcné břemeno práva vedení kanalizace

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

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Věcné břemeno práva vedení vodovodní

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

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt remízy s admin. částí	2 025 511,40 Kč
1.1.2. Spodek dráhy kolejové	1 096 921,40 Kč
1.1.3. Svršek dráhy kolejové	883 254,70 Kč
1.1.4. Výhybky kolejové	138 935,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kanalizační přípojka	39 339,20 Kč
1.2.2. Vodovodní přípojka	2 682,90 Kč
1.2.3. Elektro přípojka	1 857,10 Kč
1.2.4. Elektro skříň	1 015,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem **4 189 518,30 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Polička	430 190,90 Kč
-----------------------------	---------------

2. Ocenění pozemků celkem **430 190,90 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty	515,70 Kč
--------------	-----------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **515,70 Kč**

Celkem **4 620 224,90 Kč**

Věcná břemena

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno práva zřízení a provozování optokabelu	10 000,- Kč
4.2. Věcné břemeno práva vedení kanalizace	10 000,- Kč
4.3. Věcné břemeno práva vedení vodovodní	10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: **30 000,- Kč**

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **4 590 224,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **4 590 224,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **4 590 220,- Kč**

slovy: Čtyřmiliónpětsetdevadesátisícdvěstědvacet 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteriem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě relativně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, 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 remízy přímo, je nemožné z důvodů neexistence srovnatelných nabízených objektů i mimo zájmovou oblast.

Znalec přistoupil ke srovnání využitím výrobních a skladových prostor v oblastech více vzdálených od území Poličky. Nenašel objekty ve stavebně technickém stavu jako je remíza v Poličce – všechny srovnávané objekty byly funkční, v provozu, velmi dobře udržované a v některých případech splňující evropské normy.

V nabídce nebyla nalezena žádná nemovitost v ochranném pásmu dráhy, s kolejištěm až do prostoru stavby.

Pro hodnocení srovnání byly nalezeny celkem 4 nabídky vzdáleně obdobných staveb ale již ne s kvalitativními a kvantitativními znaky jako je remíza. 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, v širokém 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 kolejiště - vlečky

Zápory nemovitosti

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

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	zastavěná plocha m2	Přepočet redukované ceny / m2
	Remíza Polička				1397	
1	Areál Hronov, Kudrnáčova	4 500 000	0,85	3 825 000	2 300	1 663
2	Hala a admin M.Třebová Na Stráni - předměstí	3 500 000	0,85	2 975 000	1 136	2 619
3	hala - výroba Jaroměř, Jakubské předměstí(býv.voj areál)	3 950 000	0,85	3 357 500	692	4 852
4	hala+admin, Honbice u Chrudimi	1 580 000	0,85	1 343 000	1 519	884

umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 užitná plocha		K3 stav nemovitosti (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 plocha pozemku		K6 vybavení nem	K7 přístup	K8 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
Remíza Polička	0,90	1980	1,00	0,80	1,05	14233	1,10	0,80	0,80	0,80	0,43	
1 Areál Hronov, Kudrnáčova	1,10	2 300	1,15	1,20	1,00	6958	0,90	1,20	1,20	1,20	2,36	1 620 218
2 Hala a admin M.Třebová Na Stráni - předměstí	1,10	1 500	0,80	1,10	1,10	4209	0,85	1,10	1,20	1,05	1,37	2 173 943
3 hala - výroba Jaroměř, Jakubské předměstí(býv.voj areál)	1,00	2 459	1,20	1,15	1,05	1471	0,80	1,15	1,20	1,15	1,92	1 749 030
4 hala+admin, Honbice u Chrudimi	0,85	1 470	0,80	1,05	1,00	19010	1,20	1,00	1,20	0,90	1,11	1 209 460

celkem průměr	1 688 163
maximum	2 173 943
minimum	1 209 460
směrodatná výběrová odchylka	397 266
pravděpodobná spodní hranice	1 606 726
pravděpodobná horní hranice	1 776 678

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat **pravděpodobnou cenu tržní ETALONU u srovnávaných nemovitostí** kolem horní hranice rozptylu. **1 776 678**

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti remíza v Poličce činí cena srovnáním s etalonem částku

$$1\,776\,678 * 0,43 = 763\,971,- \text{ Kč}$$

D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	4 590 220,- Kč
II. Cena etalonu	1 776 678,- Kč
III. Cena zjištěná přepočtem	763 971,- Kč

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – remízy v Poličce, dotčených pozemků, součástí a příslušenství a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, není vlastní přístup, převod s kolejištěm, pozemek celkem cca 15 000 m², dezolátní stav nemovitostí, **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

850 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 28.6.2013

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. 539/109/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 109/2013.

G. Seznam příloh

- výpisu LV č. 4549 pro k.ú. Polička
- snímek katastrální mapy
- snímek ortofotomapy
- GPL č. 2020-239/2012 ze dne 16.5.2012
- GPL č. 2020-240/2012 ze dne 16.5.2012
- výpis převáděných kolejí a výhybek
- fotodokumentace znalce