



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 540/110/2013**

O ceně obvyklé budovy - sociálního zařízení bez č.p./č.e,  
včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Zářečí nad Svitavou

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 24 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 30.5.2013

## **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

- **objektu sociálního zařízení bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú. Zářečí nad Svitavou**

- **cenou v čase a místě obvyklou**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Objekt sociálního zařízení bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú. Zářečí nad Svitavou  
Adresa předmětu ocenění: Březová nad Svitavou  
569 02 Březová nad Svitavou  
Kraj: Pardubický  
Okres: Svitavy  
Obec: Březová nad Svitavou  
Katastrální území: Zářečí nad Svitavou  
Počet obyvatel: 1 730  
Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 40,4122 \text{ Kč/m}^2$   
*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $40,41 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2013 za přítomnosti znalce.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 607

- GPL č. 84-1/2011

a dále byla použita 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 o nemovitostech uvedených na LV č. 607, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K vyhotovení znaleckého posudku byla předložena projektová dokumentace ke stavbě.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný objekt je budovou bývalého sociálního zařízení. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití - doprava. Orientace hlavního vstupu do budovy je na západ.

Dle informací byl objekt postaven v roce 1972 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Stavba není podsklepena a je situována v rovinném terénu cca 100 m od hlavní komunikací ul. Nádražní. Objekt má 2 NP a zastřešení plochou střechou. 1.NP je usazené na terénu.

Stavba je založena na obvodových betonových pasech, s porušenou izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno betonové, podlahy betonová mazanina, PVC a dlažba, vnitřní omítky štukové, vnější břizolitové, bez dodatečné izolace. Střeška rovná, střešní plášť je tvořen svařovanými asfaltovými pasy, klempířské konstrukce pozink, okna dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné, vstupní dveře částečně prosklené, dřevěné.

Stavba vykazuje značnou míru opotřebení. Stavby jsou provlhlé, zejména v , zcela 1. NP a dále v 2.NP z titulu zatékání do ploché střechy. Jsou poničené předměty krátkodobé životnosti, popř. zcizeny. Vytápění chybí - oba plynové kotle nefunkční. Rozvod vody z vodovodního řádu, odkanalizování do septiku. Rozvod el. původní. Ostatní bez vybavení

Objekt je v zanedbaném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Objekt sociálního zařízení bez č.p./č.e.

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Přípojka kanalizace

1.2.2. Přípojka voda

1.2.3. Vodoměrná šachta

1.2.4. Přípojka plynu

1.2.5. Septik

1.2.6. Zpevněná plocha - bet.dlaždice

1.2.7. Zpevněná plocha - bet.monolit.

1.2.8. Chodník - okap

1.2.9. Obrubník

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemek v k.ú.Zářečí nad Svitavou

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty v k.ú.Zářečí nad Svitavou

### **4. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech**

4.1. Věcné břemeno "B" právo uložení vodovod.přípojky

4.2. Věcné břemeno "C" právo přístupu

4.3. Věcné břemeno "D" právo uložení plyn.přípojky

### **5. Věcná břemena vážnoucích na nemovitosti**

5.1. Věcné břemeno "A" právo uložení el.přípojky

# 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 sociálního zařízení bez č.p./č.e.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1241

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

*Nevhodné umístění stavby, nedobrý stavebně technický stav*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3860

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2702

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název      | Plocha      |   | [m <sup>2</sup> ] |
|------------|-------------|---|-------------------|
| 1.NP       | 21,20*11,10 | = | 235,32            |
| 2.NP       | 21,20*11,10 | = | 235,32            |
| Zastřešení | 21,20*11,10 | = | 235,32            |

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název      | Zastavěná.<br>plocha  | Konstr.<br>výška | Součin          |
|------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| 1.NP       | 235,32 m <sup>2</sup> | 3,50 m           | 823,62          |
| 2.NP       | 235,32 m <sup>2</sup> | 3,50 m           | 823,62          |
| Zastřešení | 235,32 m <sup>2</sup> | 0,50 m           | 117,66          |
| Součet     | <b>705,96</b>         |                  | <b>1 764,90</b> |

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\,764,90 / 705,96 = 2,50 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 705,96 / 3 = 235,32 \text{ m}^2$$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

| Název      | Obestavěný prostor     |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|------------|------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP       | (21,20*11,10)*(3,50)   | = | 823,62 m <sup>3</sup> |
| 2.NP       | (21,20*11,10)*(3,50)   | = | 823,62 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení | (21,20*11,10)*(0,50/2) | = | 58,83 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný<br>prostor         |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 823,62 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                         | NP  | 823,62 m <sup>3</sup>         |
| Zastřešení                   | Z   | 58,83 m <sup>3</sup>          |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>1 706,07 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<br>standardu | Část<br>[%] |
|---------------------------------|---|------------------------|-------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | zakládání na pilotách                           | N                      | 100         |
| 2. Svislé konstrukce            | zděné tl. 45 cm                                 | S                      | 100         |
| 3. Stropy                       | betonové  | S                      | 100         |
| 4. Krov, střecha                | plochá  | S                      | 100         |
| 5. Krytiny střech               | živičné, svařované, vícevrstvé                  | S                      | 100         |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                               | S                      | 100         |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | vápenné, štukové                                | S                      | 100         |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | břizolitové omítky                              | S                      | 100         |
| 9. Vnitřní obklady keramické    |   | X                      | 100         |
| 10. Schody                      | železobetonové monolitické s běžným<br>povrchem | S                      | 100         |
| 11. Dveře                       | hladké plné dveře                               | S                      | 100         |
| 12. Vrata                       | kovová  | S                      | 100         |
| 13. Okna                        | dřevěná zdvojená okna                           | N                      | 100         |
| 14. Povrchy podlah              | běžná keramická dlažba                          | S                      | 50          |

|                                 |                                      |   |     |
|---------------------------------|--------------------------------------|---|-----|
| 14. Povrchy podlah              | PVC                                  | S | 50  |
| 15. Vytápění                    | chybí                                | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace            | třířázová                            | S | 100 |
| 17. Bleskosvod                  | bleskosvod                           | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod             | ocelové trubky, studená i teplá voda | 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 vybavení | WC, umyvadla, sprchové kouty         | S | 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 včetně zemních prací     | N | 10,40          | 100      | 1,54  | 16,02               |
| 2. Svislé konstrukce                | S | 25,30          | 100      | 1,00  | 25,30               |
| 3. Stropy                           | S | 11,80          | 100      | 1,00  | 11,80               |
| 4. Krov, střecha                    | S | 6,20           | 100      | 1,00  | 6,20                |
| 5. Krytiny střech                   | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 6. Klempířské konstrukce            | S | 0,70           | 100      | 1,00  | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů         | S | 4,70           | 100      | 1,00  | 4,70                |
| 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 | 2,70           | 100      | 1,00  | 2,70                |
| 11. Dveře                           | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 12. Vrata                           | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 13. Okna                            | N | 4,20           | 100      | 1,54  | 6,47                |
| 14. Povrchy podlah                  | S | 3,20           | 50       | 1,00  | 1,60                |
| 14. Povrchy podlah                  | S | 3,20           | 50       | 1,00  | 1,60                |
| 15. Vytápění                        | C | 1,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 17. Bleskosvod                      | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 18. Vnitřní vodovod                 | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 19. Vnitřní kanalizace              | N | 2,10           | 100      | 1,54  | 3,23                |
| 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 vybavení     | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 24. Výtahy                          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                         | C | 5,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 26. Instalační pref. jádra          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | 102,62              |
| Koeficient vybavení $K_4$ :         |   |                |          |       | <b>1,0262</b>       |



## 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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|---------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | N | 10,40     | 100,00      | 1,54 | 16,02     | 15,62     | 41  | 150  | 27,33          | 4,2689           |
| 2. Svislé konstrukce            | S | 25,30     | 100,00      | 1,00 | 25,30     | 24,65     | 41  | 80   | 51,25          | 12,6331          |
| 3. Stropy                       | S | 11,80     | 100,00      | 1,00 | 11,80     | 11,50     | 41  | 80   | 51,25          | 5,8938           |
| 4. Krov, střecha                | S | 6,20      | 100,00      | 1,00 | 6,20      | 6,04      | 41  | 70   | 58,57          | 3,5376           |
| 5. Krytiny střech               | S | 2,30      | 100,00      | 1,00 | 2,30      | 2,24      | 41  | 41   | 100,00         | 2,2400           |
| 6. Klempířské konstrukce        | S | 0,70      | 100,00      | 1,00 | 0,70      | 0,68      | 41  | 41   | 100,00         | 0,6800           |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | S | 4,70      | 100,00      | 1,00 | 4,70      | 4,58      | 41  | 50   | 82,00          | 3,7556           |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | S | 3,00      | 100,00      | 1,00 | 3,00      | 2,92      | 41  | 50   | 82,00          | 2,3944           |
| 10. Schody                      | S | 2,70      | 100,00      | 1,00 | 2,70      | 2,63      | 41  | 80   | 51,25          | 1,3479           |
| 11. Dveře                       | S | 2,90      | 100,00      | 1,00 | 2,90      | 2,83      | 41  | 50   | 82,00          | 2,3206           |
| 12. Vrata                       | S | 1,80      | 100,00      | 1,00 | 1,80      | 1,75      | 41  | 50   | 82,00          | 1,4350           |
| 13. Okna                        | N | 4,20      | 100,00      | 1,54 | 6,47      | 6,30      | 41  | 50   | 82,00          | 5,1660           |
| 14. Povrchy podlah              | S | 3,20      | 50,00       | 1,00 | 1,60      | 1,56      | 41  | 50   | 82,00          | 1,2792           |
| 14. Povrchy podlah              | S | 3,20      | 50,00       | 1,00 | 1,60      | 1,56      | 41  | 50   | 82,00          | 1,2792           |
| 16. Elektroinstalace            | S | 7,10      | 100,00      | 1,00 | 7,10      | 6,92      | 41  | 45   | 91,11          | 6,3048           |
| 17. Bleskosvod                  | S | 0,30      | 100,00      | 1,00 | 0,30      | 0,29      | 41  | 41   | 100,00         | 0,2900           |
| 18. Vnitřní vodovod             | S | 2,30      | 100,00      | 1,00 | 2,30      | 2,24      | 41  | 45   | 91,11          | 2,0409           |
| 19. Vnitřní kanalizace          | N | 2,10      | 100,00      | 1,54 | 3,23      | 3,15      | 41  | 50   | 82,00          | 2,5830           |
| 21. Ohřev teplé vody            | S | 0,50      | 100,00      | 1,00 | 0,50      | 0,49      | 20  | 20   | 100,00         | 0,4900           |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | S | 2,10      | 100,00      | 1,00 | 2,10      | 2,05      | 41  | 41   | 100,00         | 2,0500           |
| Opotřebení:                     |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>61,9900</b>   |

## Ocenění

|   |   |         |
|---|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                          | = | 2 560,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):                        | * | 0,9390  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                                  | * | 0,9480  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                                  | * | 1,1400  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      | * | 1,0262  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           | * | 2,1180  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 0,2702  |

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                       | = | <b>1 525,68</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 706,07 m <sup>3</sup> * 1 525,68 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 602 916,88 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 61,9900 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 613 548,17 Kč

**Objekt sociálního zařízení bez č.p./č.e. - zjištěná cena** = **989 368,71 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Přípojka kanalizace

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm |
| Délka:                               | 2,00 m                               |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2223                                 |

#### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.  
Zdůvodnění:

*Netěsnost připojení*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3860

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2702

#### Ocenění

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 2,00 m * 1 180,- Kč / m             | = | 2 360,- Kč         |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,0000             |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 38 - dle SKP):           | * | 2,3140             |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 0,2702             |
| <b>Plná cena</b>   | = | <b>1 475,57 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 103 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 103 = 39,806 \%$  - 587,37 Kč

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena** = **888,20Kč**

### 1.2.2. Přípojka voda

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Venkovní úprava § 10:                | 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm |
| Délka:                               | 92,00 m                       |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222                          |

#### Ocenění

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11): 92,00 m * 340,- Kč / m              | = | 31 280,- Kč         |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,0000              |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 38 - dle SKP):           | * | 2,3130              |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 0,3860              |
| <b>Plná cena</b>   | = | <b>27 927,35 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 22 900,43 Kč

**Přípojka voda - zjištěná cena** = 5 026,92Kč

### 1.2.3. Vodoměrná šachta

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým

poklopem

Výměra: 4,50 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 4,50 m<sup>3</sup> \* 3 500,- Kč / m<sup>3</sup> = 15 750,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3130

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860

**Plná cena** = 14 061,88 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 11 530,74 Kč

**Vodoměrná šachta - zjištěná cena** = 2 531,14Kč

### 1.2.4. Přípojka plynu

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Délka: 92,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 92,00 m \* 305,- Kč / m = 28 060,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,2950

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860

**Plná cena** = 24 857,51 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 20 383,16 Kč

**Přípojka plynu - zjištěná cena** = 4 474,35Kč

### 1.2.5. Septik

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:

2.4.2. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP

Výměra:

20,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 20,00 m<sup>3</sup> \* 2 800,- Kč / m<sup>3</sup> = 56 000,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3140

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860

**Plná cena** = 50 019,42 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,250 \%$  - 25 634,95 Kč

**Septik - zjištěná cena** = 24 384,47Kč

### 1.2.6. Zpevněná plocha - bet.dlaždice

---

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Výměra:

100,00 m<sup>2</sup>

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 100,00 m<sup>2</sup> \* 205,- Kč / m<sup>2</sup> = 20 500,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,2560

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860

**Plná cena** = 17 851,73 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 14 638,42 Kč

**Zpevněná plocha - bet.dlaždice - zjištěná cena** = 3 213,31Kč

### 1.2.7. Zpevněná plocha - bet.monolit.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm  
Výměra: 10,00 m<sup>2</sup>  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 10,00 m<sup>2</sup> \* 235,- Kč / m<sup>2</sup> = 2 350,- Kč  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,2560  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860  
**Plná cena** = 2 046,42 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 1 678,06 Kč

**Zpevněná plocha - bet.monolit. - zjištěná cena** = 368,36Kč

### 1.2.8. Chodník - okap

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 8.3.3. Plochy z granitoidových dlaždic 30/30/4 do  
lože z kameniva  
Výměra: 30,00 m<sup>2</sup>  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 30,00 m<sup>2</sup> \* 220,- Kč / m<sup>2</sup> = 6 600,- Kč  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,2560  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860  
**Plná cena** = 5 747,39 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 4 712,86 Kč

**Chodník - okap - zjištěná cena** = 1 034,53Kč

### 1.2.9. Obrubník

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu  
0,015 m<sup>2</sup>, lože z betonu

Délka: 20,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 20,00 m \* 265,- Kč / m = 5 300,- Kč

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

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,2560

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,3860

**Plná cena** = 4 615,32 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,000 \%$  - 3 784,56 Kč

**Obrubník - zjištěná cena** = 830,76Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek v k.ú.Zářečí nad Svitavou

#### Ocenění

##### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

*Pozemek s nízkou únosností – stavby na pilotech*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3860

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2702

**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:  | -10 % |
| 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 %  |
| 2.11. Možnost napojení na plynovod:   | 10 %  |

Úprava cen: -22 %

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

Úprava cen celkem:  $45\% + -22\% * (100\% + 45\%)$  13,10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

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

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,2702

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <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  | 40,41                           | 1,00  | 2,1400 | 0,2702 | 13,10      | 26,43                          |
| <b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b> |                                 |       |        |        |            |                                |
| § 28 odstavec 5   | 40,41                           | 0,40  | 2,1400 | 0,2702 | 13,10      | 10,57                          |
| 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>345</b>     | 239,00                   | 26,43                           | 6 316,77  |
| § 28 odstavec 5           | <b><i>ostatní plocha</i></b>             | <b>2154/57</b> | 758,00                   | 20,00                           | 15 160,-  |
| Stavební pozemky - celkem |  |                |                          |                                 | 21 476,77 |

**Pozemek v k.ú.Zářečí nad Svitavou - zjištěná cena = 21 476,77 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Porosty v k.ú.Zářečí nad Svitavou

##### Okrasné rostliny: příloha č. 37.

| Název  | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč / jedn.] | Úprava<br>[%] | Upr. cena [Kč<br>/ jedn.] | Cena<br>[Kč]       |
|--|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| <i>Jehličnaté stromy I (zerav<br/>západní)</i>           | 40              | 3,00 ks           | 15 840,-                   | - 50 %        | 7 920,-                   | 23 760,-           |
| Součet:  |                 |                   |                            |               |                           | 23 760,-           |
| Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 37):  |                 |                   |                            |               | *                         | 0,750              |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 14)           |                 |                   |                            |               | *                         | 1,000              |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub>                    |                 |                   |                            |               | *                         | 1,000              |
| Celkem - okrasné rostliny                                |                 |                   |                            |               | =                         | 17 820,- Kč        |
| <b>Porosty v k.ú.Zářečí nad Svitavou - zjištěná cena</b> |                 |                   |                            |               |                           | <b>17 820,- Kč</b> |

### 4. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

#### 4.1. Věcné břemeno "B" právo uložení vodovod.přípojky

##### 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 "C" právo přístupu

##### 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 "D" právo uložení plyn.přípojky

##### 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

## **5. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti**

### **5.1. Věcné břemeno "A" právo uložení el.přípojky**

**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 sociálního zařízení bez č.p./č.e. | 989 368,70 Kč |
|---|---------------|

##### 1.2. Příslušenství

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| 1.2.1. Přípojka kanalizace            | 888,20 Kč    |
| 1.2.2. Přípojka voda                  | 5 026,90 Kč  |
| 1.2.3. Vodoměrná šachta               | 2 531,10 Kč  |
| 1.2.4. Přípojka plynu                 | 4 474,40 Kč  |
| 1.2.5. Septik                         | 24 384,50 Kč |
| 1.2.6. Zpevněná plocha - bet.dlaždice | 3 213,30 Kč  |
| 1.2.7. Zpevněná plocha - bet.monolit. | 368,40 Kč    |
| 1.2.8. Chodník - okap                 | 1 034,50 Kč  |
| 1.2.9. Obrubník                       | 830,80 Kč    |

**1. Ocenění staveb celkem** **1 032 120,80 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

|  |              |
|--|--------------|
| 2.1. Pozemek v k.ú.Zářečí nad Svitavou | 21 476,80 Kč |
|--|--------------|

**2. Ocenění pozemků celkem** **21 476,80 Kč**

#### 3. Ocenění trvalých porostů

|  |             |
|--|-------------|
| 3.1. Porosty v k.ú.Zářečí nad Svitavou | 17 820,- Kč |
|--|-------------|

**3. Ocenění trvalých porostů celkem** **17 820,- Kč**

#### 4. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech

|   |             |
|---|-------------|
| 4.1. Věcné břemeno "B" právo uložení vodovod.přípojky | 10 000,- Kč |
| 4.2. Věcné břemeno "C" právo přístupu                 | 10 000,- Kč |
| 4.3. Věcné břemeno "D" právo uložení plyn.přípojky    | 10 000,- Kč |

**4. Ocenění věcných břemen nevážnoucích na oceňovaných nemovitostech celkem** **30 000,- Kč**

**Celkem**

**1 101 417,60 Kč**

**Věcná břemena**

#### 5. Věcná břemena vážnoucící na nemovitosti

|  |             |
|--|-------------|
| 5.1. Věcné břemeno "A" právo uložení el.přípojky | 10 000,- Kč |
|--|-------------|

**Hodnota věcného břemene činí:** **10 000,- Kč**

**Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:**

**1 091 417,60 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 091 417,60 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**1 091 420,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevadesátjednatisícčtyřistadvacet 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, 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. Je nutné vzít v potaz, že odhad ceny v čase a místě podléhá časovému faktoru a vlivu získaných údajů z nabídek.

Stanovení obvyklé – tržní ceny objektu bývalého sociálního zařízení v Zářechí nad Svitavou, 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 administrativní s garážemi. Nebyla nalezena žádná stavba v ochranném pásmu dráhy, s kolejištěm do 5 m od stavby. Stanovení obvyklé ceny bylo proto provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz pro administrativní objekty.

Pro hodnocení srovnání staveb byly nalezeny celkem 3 nabídky relativně obdobných staveb s přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky (s výškou 2 nadz.podlaží). 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

#### Zápory nemovitosti

- stavba je v současné době bez zdroje vytápění
- v podprůměrném stavebně technickém stavu
- bez možnosti vlastního přístupu
- v ochranném pásmu dráhy,
- hluk, prach, otřesy
- věcná břemena

|   | umístění                               | cena celkem | koeficient redukce na pramen | cena po redukcí na pramen | zastavěná plocha m2 | Přepočet redukováné ceny / m2 |
|---|--|-------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
|   | Objekt v Březové                       |             |                              |                           | 239                 |                               |
| 1 | Objekt bývalé kotelny, Ústí nad Orlicí | 1 100 000   | 0,85                         | 935 000                   | 323                 | 2 895                         |
| 2 | Admin.budova, Pomezí u Poličky         | 1 300 000   | 0,85                         | 1 105 000                 | 436                 | 2 534                         |
| 3 | Admin.budova, Sezemice                 | 1 572 000   | 0,85                         | 1 336 200                 | 223                 | 5 992                         |

| umístění                                    | K1<br>poloha<br>vzhledem<br>k centru | K2<br>užitná plocha |      | K3<br>stav<br>nemovitosti<br>(reko) | K4<br>podlaží<br>1=1,<br>2=1,05<br>3=1,10 | K5<br>plocha<br>pozemku |      | K6<br>vybavení<br>nem | K7<br>přístup | K8<br>úvaha<br>znalce | IOi<br>Index<br>odlišnosti | Coci<br>cena oceň<br>objektu<br>odvozená od<br>srovnávaného |
|---|--------------------------------------|---------------------|------|-------------------------------------|---|-------------------------|------|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objekt v Březové                            | 0,90                                 | 480                 | 1,20 | 1,00                                | 1,05                                      | 997                     | 1,00 | 1,00                  | 0,80          | 1,05                  | <b>0,95</b>                |   |
| 1 Objekt bývalé kotelny,<br>Ústí nad Orlicí | 1,20                                 | 323                 | 0,80 | 0,95                                | 1,00                                      | 1062                    | 1,20 | 0,90                  | 1,20          | 0,85                  | <b>1,00</b>                | 930 664   |
| 2 Admin.budova, Pomezí u<br>Poličky         | 1,10                                 | 436                 | 1,05 | 1,10                                | 1,05                                      | 436                     | 0,80 | 1,15                  | 1,20          | 1,15                  | <b>1,69</b>                | 652 426   |
| 3 Admin.budova,<br>Sezemice                 | 1,00                                 | 446                 | 1,10 | 1,10                                | 1,05                                      | 562                     | 0,85 | 1,10                  | 1,20          | 1,10                  | <b>1,57</b>                | 852 141   |

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>celkem průměr</b>            | 811 744        |
| maximum                         | 930 664        |
| minimum                         | 652 426        |
| směrodatná výběrová<br>odchylka | 143 450        |
| pravděpodobná horní hranice     | <b>795 877</b> |
| pravděpodobná spodní<br>hranice | <b>787 214</b> |

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat **pravděpodobnou průměrnou cenu tržní u srovnávaných nemovitostí** kolem horní hranice rozptylu. **795 877**

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti v Březové nad Svitavou činí cena srovnáním s etalonem částku

$$795\,877,- \text{ Kč} * 0,95 = 756\,083,- \text{ Kč}$$

## D. Porovnání zjištěných cen

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| I. Administrativní cena      | <b>1 091 420,- Kč</b> |
| II. Cena etalonu             | <b>795 877,- Kč</b>   |
| III. Cena zjištěná přepočtem | <b>756 083,- Kč</b>   |

## E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – ceny objektu bývalého sociálního zařízení v Zářechí nad Svitavou a dotčených pozemků na nádraží a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, stálý hluk, prach, vibrace, není vlastní přístup, odlehlost objektu, bezpečnostní riziko vykradení, přístup po nezpevněné ploše, **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

**550 000,- Kč**

Ve Veselí nad Lužnicí 30.5.2013

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. 540/110/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110/2013.

## **G. Seznam příloh**

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 607
- GPL č. 84-1/2011
- fotodokumentace znalce