

Okres: CZ0514 Semily
Obec: 577626 Turnov
Kat.území:771601 Turnov

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2850/27/2013 **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - bytového domu č.p.552 včetně pozemků a příslušenství, na st.p.č.3885 a 3886 situované v obci a k.ú.Turnov. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily, na listu vlastnictví č.6375 pro katastrální území a obec Turnov a okres Semily, dle stavu ke dni 11.4.2013.

Vlastník: České dráhy a.s. - se sídlem :
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
Nové Město - Praha 1, 11 00
identifikátor : 70994226

Druh ocenění: Zjištění ceny nemovitostí za účelem dražby.
a)stanovení ceny dle cenového předpisu
b)stanovení ceny obvyklé(tržní)

Znalecký posudek je vypracován ke dni 26.4.2013

Oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Posudek objednal:

CLANROY a.s. - sídlem :
Václavské nám.802/56, Praha 1
Objednávkou č.2013/N65912/162, ze dne 8.3.2013

ÚVOD :

Stanovení ceny obvyklé

Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku (bytový dům) a to 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.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění se provede :

a) nákladovým způsobem

cena porovnávací, porízená v současných cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení ke dni 8.3.2013

b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací

jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podklady pro vypracování znal.posudku:

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 26.4.2013, za účasti zástupce vlastníka, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.4.2013, list vlastnictví č.6375, pro katastrální území a obec Turnov a okres Semily.
3. Kopie snímku pozemkové mapy, stav ke dni 15.2.2013, pro katastrální území a obec Turnov a okres Semily.
4. Odborný posudek č.1817/47/11 ze dne 16.3.2011, vypracovaný znalcem Ing.Junger Rudolf, Litomyšl.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 26.4.2013.
6. Objednávka znaleckého posudku fa.CLANROY a.s., ze dne 18.4.2013, č.2013/N65963
7. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Nález ze dne 26.4.2013

- Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci a v katastrálním území Turnov, při ulici Nádražní, v blízkosti centra v zástavbě obytných domů a objektů občanské vybavenosti, v blízkosti železniční tratě a vlakového nádraží.
- Dům čp.552 - jedná se o objekt bydlení, v budově jsou situovány 4 bytové jednotky, je situován v izolované poloze na stavební parcele č.3885 a č.3886. Jedná se o tradičně zděný objekt se sedlovou střechou o 2 N.P. 1 P.P. s půdním prostorem, který je bez využití. Dům byl postaven v roce 1856, v roce 1995 byla provedena přístavba domu, v roce 2002 byl vyměněn celý krov včetně střešní krytiny a klempířských konstrukcí.
- Pozemky LV č.6375
zastavěná plocha a nádvoří parcela č.3885 výměra 141 m²
zastavěná plocha a nádvoří parcela č.3886 výměra 46 m²
pozemky jsou rovinné s nemovitostí tvoří funkční celek, jsou v ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně.
Přístup k pozemkům a nemovitosti je značně obtížný. Z ulice Palackého je po schodišti, dále z ulice Bezručova přes parcelu jiného vlastníka (zde není vytvořeno věcné břemeno jízdy a chůze).
- Nemovitost je přístupná po nezpevněném pozemku, který je ve vlastnictví SŽDC. Pozemek tvoří zahradu okolo domu čp.552.

- Na pozemku p.č.3886 je postavena zděná kolna, která je využívána jako sklad paliva. Jedná se o zděnou stavbu přízemní bez podsklepení se sedlovou střechou. Stavba je z roku 1856.
- Na pozemku p.č.3884/1 je postavena zděná stavba bývalé prádelny, která tvoří příslušenství domu č.p.552, stavba je o zastavěné ploše 16 m².
- Oceňované pozemky jsou v územním plánu označeny jako pozemky železnice. Město Turnov má 14445 obyvatel, má dobrou občanskou vybavenost.
- Oceňovaný dům č.p.552 je napojen přípojkou elektro o napětí 220/380V a přípojkou vody. Odkanalizování je provedeno do septiku. Připojení plynu je ve velké vzdálenosti.

Výčet nemovitostí k ocenění

- A/ Bytový dům č.p.552
(na st.p.č.3885)

- B/ Vedlejší stavby
 - 1) zděný sklad na st.p.č.3886
 - 2) bývalá prádelna

- C/ Venkovní úpravy
 - 1) přípojka vody
 - 2) přípojka kanalizace
 - 3) betonový septik
 - 4) přípojka elektroinstalace

- D/ Pozemky LV.č.6375 (částečný)
(st.p.č.3885, 3886)

Posudek ocenění:

A/ Bytový dům č.p.552

Ocenění dle §3 Vyhlášky, příloha č.2

Předmětem ocenění je budova č.p.522 (bytový dům), která je situována na stavební parcele č.3885, při ul.Nádražní v zastavěné části obce Turnov.

Budova je tradičně zděná s se sedlovou střechou. Budova se sestává z 1P.P. a 2 N.P., půdní prostor je volný bez využití. V budově jsou celkem situovány čtyři bytové jednotky.

Dům č.p.552 byl postaven v roce 1856, v roce 1995 byla provedena přístavba domu. V roce 2002 byl vyměněn celý krov včetně střešní krytiny a klempířských prvků.

Dispozice domu:

I.P.P. - suterén

Je zpřístupněn po schodišti z přízemí do chodby a sestává se z kotelny, skladu paliva a sklepních místností.

I.N.P. - přízemí

Vstup ze dvorní části do vstupní chodby se schodištěm. Odtud jsou zpřístupněny jednotlivé bytové jednotky 2+1. Každý byt se sestává z předsíně, WC, kuchyně, koupelny a dvou pokojů.

II.N.P. - 1.patro

Je zpřístupněno po schodišti do chodby odkud jsou zpřístupněny jednotlivé bytové jednotky 2+1. Každý byt se sestává z předsíně, WC, kuchyně, koupelny a dvou pokojů.

Půdní prostor je volný, bez využití.

Výpočet obestavěného prostoru budovy:

Obestavěný prostor přístavby

$$(3,45 \times 2,20) \times 3,50 + (7,25 \times 2,20) \times 3,50 = 82,39 \text{ m}^3 \text{ OP}$$

Zastavěná plocha budovy:

I.P.P.	-	12,40 x 10,70	=	132,68 m ²
I.N.P.	-	12,40 x 10,70 x 2,20	=	148,63 m ²
II.N.P.	-	12,40 x 10,70 x 2,20	=	148,63 m ²
		Celkem ZP		429,94 m ²

průměrná výška podlaží 3,33 m

průměrná zastavěná plocha podlaží 143,31 m²

Obestavěný prostor domu :

$$\frac{\text{I.P.P. suterén}}{(12,40 \times 10,70) \times (2,45 + 0,50)\text{m}} = \underline{391,41 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\frac{\text{I.N.P. + II.N.P.}}{(12,40 \times 10,70 + 7,25 \times 2,20) \times (3,20 + 0,30 + 3,20 + 0,30)\text{m}} = \underline{1.040,41 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\frac{\text{zastřešení + půdní prostor}}{(12,40 \times 10,70) \times (1,30 + 3,60/:2)\text{m}} = \underline{411,31 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{Celkem obestavěný prostor budovy} = \underline{1.843,13 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

Stáří a stavební stav budovy:

Podle dostupných dokladů byl bytový dům postaven v roce 1856, v roce 1995 byla provedena přístavba, která neovlivňuje následnou životnost objektu. Stáří objektu 156 roků.

Stavební stav objektu není dobrý i přesto, že jsou provedeny některé úpravy - opravy na budově

- nový krov včetně krytiny a klempířských prvků (v r.2002)
- velmi špatný stav I.P.P. - suterén, zdivo bez izolací proti zemní vlhkosti, opadává omítka
- podlahy jsou hliněné
- poškozené fasádní omítky
- okna ve špatném stavebním stavu
- ostatní konstrukce bez zjevné údržby

Posouzením celkového stavebního stavu a posouzení stavebních konstrukcí domu se následná životnost předpokládá na 20 roků.

$$\begin{aligned} \text{Opotřebení} &: 100/176 = 0,57 \% \text{ ročně} \\ &156 \text{ r} \times 0,57 = 88,92 \% \end{aligned}$$

*Zatřídění budovy dle §3, přílohy č.2 Vyhlášky
Jedná se o bytový dům netyповý, tradičně zděný
TYP " K " základní cena 2.150,- Kč/m³ OP*

Základní cena se upraví dle vzorce :
ZCU = ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki x Kp

- | | |
|---|--------------|
| K1 - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle druhu konstrukce, příloha č.4 Vyhl. - zděné | 0,939 |
| K2 - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle velikosti průměrné zast.plochy K2 = 0,92 + 6,60/143,31 m ² | 0,966 |
| K3 - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle průměrné výšky | |

podlaží K3 = 2,10/3,33 + 0,30

0,930

- 8 -

K4 - Koeficient vyb.stavby dle př.č.2, TYP „K“, SKP - 46.21.12.2.1

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1	- základy - základové pasy, špatná izolace	0,060	P	-0,060
2	- zdivo - tradičně zděné o síle 50 cm	0,180	P	-0,080
3	- stropy - rovné s podhledem, sklep klenutý	0,082	S	/
4	- střecha - sedlová, krov dřevěný vázaný	0,053	S	/
5	- krytina - tašková	0,024	S	/
6	- klemp.kons.- úplné, žlaby, svody, lemování	0,007	S	/
7	- vnitř.omítky - vápenné štukové	0,069	S	/
8	- fasádní omítka - vápenná dvouvrstvá	0,031	P	-0,031
9	- vnitř.obklady - v koupelně a kuchyni	0,021	S	/
10	- schody - původní kamenné	0,030	S	/
11	- dveře - dřevěné náplňové a hladké	0,032	S	/
12	- vrata - neuvažují se	/	/	/
13	- okna - dřevěná dvojité špaletová	0,054	P	-0,054
14	- povrchy podlah - dlažba, dřevěné, PVC	0,031	S	/
15	- vytápění - lokální-etážové	0,047	S	/
16	- elektroinstalace - světelná a motorová	0,052	S	/
17	- bleskosvod - ano	0,004	S	/
18	- vnitř.vodovod - rozvod studené, teplé vody	0,033	S	/
19	- kanalizace - kuchyně, soc.zařízení	0,032	S	/
20	- plynovod - není zaveden	0,004	CH	-0,004
21	- ohřev vody - el.boiler 4x	0,021	S	/
22	- vyb.kuchyně - kuch.linka, sporák	0,018	S	/
23	- vnitřní hyg.zař.- umyvadla, WC, vana	0,038	S	/
24	- výtahy - chybí	0,013	CH	-0,013
25	- ost.vyb.- nebylo zjištěno	0,056	CH	-0,056

S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí

chybí	1,852	x	-0,073	=	- 0,135
podstandard					- 0,225
n =					- 0,360

K4 - 1+(0,54 x -0,360)= **0,806**

K5 - koeficient polohový, příloha č.14 **1,000**

Ki - koeficient změny cen staveb dle přílohy
č.38, SKP - 46.21.12.2.1 **2,131**

Kp - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 **1,266**

ZCU = 2.150,-Kč x 0,939 x 0,806 x 0,930 x 0,806 x 1,000 x
X 2,131 x 1,266 = **3.290,59 Kč/m3 OP**

výpočet ceny :

1.843,13 m ³ x 3.290,59 Kč/m ³ OP	=	6.064.990,- Kč
odpis opotřebení 88,92%	= -	5.392.990,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění činí		672.000,- Kč

- 9 -

B/ Vedlejší stavby

- 1) zděný sklad na st.p.č.3886
ocenění dle §7, příloha č.8 Vyhl.

Předmětem ocenění je zděný sklad situovaný na st.p.č.3686. Jedná se o objekt, který tvoří příslušenství stavby hlavní budovy čp.552. Postavení objektu se předpokládá v roce 1856. Objekt je užíván jako sklad paliva.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- **základy** - kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti
- **svislé konstrukce** - část zděná z kamene, část z cihel o síle zdiva do 50 cm
- **střecha** - sedlová, krov dřevěný
- **stropy** - dřevěné trémové
- **krytina** - eternitové šablony
- **klempířské práce** - z pozinkovaného plechu
- **podlahy** - hliněná
- **dveře** - svlakové dřevěné
- **okna** - ocelová
- **elektroinstalace** - je zavedena

stavebně technický stav

Celkový stavební stav není dobrý, objekt bez zjevné údržby, hlavní stavební konstrukce jsou původní, stáří 156 roků.

Celkové opotřebení dle odborného posouzení 90%

Výpočet obestavěného prostoru:

I.N.P. - přízemí :
(8,65 x 5,25)m 45,41 m² x 2,50 m = 113,53m³ OP

Zastřešení :
(8,65 x 5,25)x(1,20 + 1,80/:2) m = 95,37m³ OP

Celkem obestavěný prostor 208,90m³ OP

Zatřídění objektu dle přílohy č.8 Vyhlášky
Jedná se o stavbu zděnou, nepodsklepenou,
se sedlovou střechou
TYP " A " základní cena 1.250,- Kč/m³ OP

Základní cena se upraví dle vzorce :
ZCU = ZC x K4 x K5 x Ki x Kp

K4-Koeficient vyb.stavby dle přílohy č.9, TYP „A“ , SKP - 46.21.19.9

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1	- základy - základové pasy bez izolací	0,062	P	-0,062
2	- zdivo - zděné z kamene a cihel	0,304	S	/
3	- stropy - z dřevěných trámů	0,193	S	/
4	- krov - dřevěný, střecha sedlová	0,108	S	/
5	- krytina - osinkocementové šablony	0,069	S	/
6	- klemp.konstr. - pozinkovaný plech	0,019	S	/
7	- úprava povrchů - omítky vápenné hrubé	0,049	P	-0,049
8	- schodiště - chybí	0,038	CH	-0,038
9	- dveře - dřevěné svlakové	0,031	P	-0,031
10	- okna - ocelová jednoduchá	0,010	P	-0,010
11	- podlahy - chybí	0,068	CH	-0,068
12	- elektroinstalace - nap.220V	0,049	P	-0,049

S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí

chybí	1,852	x	-0,106	=	- 0,195
podstandard					- 0,201
n =					- 0,397

K4 - $1+(0,54 \times -0,397)=$ **0,786**

K5 - koeficient polohový,příloha č.14, ostatní obce **1,000**

Ki - koeficient změny cen staveb dle přílohy
č.38, SKP - 46.21.19.9 **2,093**

Kp - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 **1,266**

$$\text{ZCU} = 1.250,-\text{Kč} \times 0,786 \times 1,000 \times 2,093 \times 1,266 = \\ = \mathbf{2.603,40\text{Kč/m}^3 \text{ OP}}$$

výpočet ceny:

208,90 m ³	x	2.603,40Kč/m ³ OP	=	543.850,- Kč
odpis opotřebení		90,00 %	=	- 489.465,- Kč

Zjištěná cena ke dni ocenění činí **54.385,- Kč**

2) bývalá prádelna
ocenění dle §7, příloha č.8 Vyhl.

Předmětem ocenění je objekt bývalé prádelny postavený na stavební parcele 388/1, která je jiného vlastníka. Objekt tvoří příslušenství bytového domu čp.552. Ke dni ocenění je užíván jako sklad náradí. Objekt je napojen přípojkou elektro, voda a kanalizace nejsou zavedeny. Objekt byl postaven v roce 1935, je to stavba přízemní bez podsklepení s pultovou střechou.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- základy - základové pasy - kamen + beton
- svislé konstrukce - tradičně zděné z cihel o síle zdiva 30 cm
- střecha - pultová, krov dřevěný
- stropy - rovné s podhledem, zastřešení dřevěné trámové
- krytina - lepenková
- klempířské práce - z pozinkovaného plechu
- podlahy - betonová mazanina
- dveře - dřevěné náplňové
- okna - dřevěná jednoduchá
- úprava povrchů - vápenné omítky

Stáří stavebně technický stav

Podle dostupných podkladů byl objekt postaven v roce 1935, stáří ke dni ocenění činí 78 roků.

Celkový stavební stav není dobrý, objekt bez zjevné údržby, hlavní stavební konstrukce jsou původní, obvodové zdivo je popraskané.

Posouzením celkového stavebního stavu objektu s přihlédnutím k následné životnosti objektu se stanovuje **opotřebení limitní tj. 90% .**

Výpočet obestavěného prostoru:

$$\begin{array}{l} \text{I.N.P. - přízemí : } V = 3,30 \text{ m} \\ (4,50 \times 3,55) \text{ m } 15,98 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \qquad \qquad \underline{52,73 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{array}$$

Celkem obestavěný prostor **52,73m3 OP**

Zatřídění objektu dle přílohy č.8 Vyhlášky

Jedná se o vedlejší stavbu zděnou nad 15 cm, nepodsklepenou, s pultovou střechou

TYP " B " základní cena 1.250,- Kč/m3 OP

Základní cena se upraví dle vzorce :

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

- 12 -

K4-Koeficient vyb.stavby dle přílohy č.8, TYP „B“

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1	- základy - základové pasy beton, kámen	0,071	P	-0,071
2	- zdivo - zděné z cihel o síle 30 cm	0,318	S	/
3	- stropy - rovné s podhledem	0,198	S	/
4	- krov - dřevěný, střecha pultová	0,073	S	/
5	- krytina - lepenková	0,081	P	-0,081
6	- klemp.konstr. - pozinkovaný plech	0,017	S	/
7	- úprava povrchů - omítky vápenné hrubé	0,061	S	/
8	- schodiště - neuvažuje se	/	/	/
9	- dveře - dřevěné náplňové	0,003	S	/
10	- okna - dřevěná jednoduchá	0,011	P	-0,011
11	- podlahy - betonová mazanina	0,082	P	-0,082
12	- elektroinstalace - nap.220V	0,058	P	-0,058

S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí

podstandard	- 0,303
n =	- 0,303

K4 - $1+(0,54 \times -0,303)=$	0,836
K5 - koeficient polohový,příloha č.14,	1,000
Ki - koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38, SKP - 46.21.19.9	2,093
Kp - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	1,266

$$ZCU = 1.250,-Kč \times 0,836 \times 1,000 \times 2,093 \times 1,266 =$$
$$= \mathbf{2.768,98 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}$$

výpočet ceny:

52,73 m ³	x	2.768,98 Kč/m ³ OP	=	146.008,- Kč
odpis opotřebení		90,00 %	= -	<u>131.407,- Kč</u>

Zjištěná cena ke dni ocenění činí **14.601,- Kč**

C/ Venkovní úpravy :

1) přípojka vody - §10

Připojení domu na veřejný vodovodní řád.
DN 25mm. Výměra celkem 92bm. Opotřebení dle posouzení 90%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **360,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

92 bm	x	360,- Kč/bm	=	33.120,- Kč
K5 - Koeficient polohový, příl.č.14		1,000	=	33.120,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38		2,313	=	76.606,- Kč
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39		1,266	=	96.984,- Kč
odpis opotřebení 90 %				<u>-87.285,- Kč</u>
Zjištěná cena ke dni ocenění				9.699,- Kč

2) přípojka kanalizace - §10

Splašková kanalizace z domu č.p.552, je z roku 1935. DN 200mm.
Výměra celkem 3,5bm. Opotřebení dle posouzení 90%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **1.450,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

3,5bm	x	1.450,- Kč/bm	=	5.075,- Kč
K5 - Koeficient polohový, příl.č.14		1,000	=	5.075,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38		2,314	=	11.743,- Kč
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39		1,266	=	14.867,- Kč
odpis opotřebení 90 %				<u>-13.381,- Kč</u>
Zjištěná cena ke dni ocenění				1.486,- Kč

3) přípojka elektroinstalace - §10

Připojení domu na veřejnou síť. Přípojka je třífázová, z roku 1958. Výměra celkem 14,5bm. Opotřebení dle posouzení 85%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **140,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

14,5 bm	x	140,- Kč/bm	=	2.030,- Kč
---------	---	-------------	---	------------

K5 - Koeficient polohový, příl. č. 14	1,000	=	2.030,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	2,234	=	4.535,- Kč
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39	1,266	=	5.741,- Kč
odpis opotřebení 85 %			- 4.880,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění			861,- Kč

- 14 -

4) septik betonový - §10

Splaškové vody svedeny z domu čp. 552 do septiku - z roku 1935. Výměra celkem 20 m³ OP. Opotřebení dle posouzení 90 %

Základní cena dle přílohy č. 11 činí **2.800,- Kč/m³ OP**

Výpočet ceny :

20 m³ x 2.800,- Kč/m³ OP = 56.000,- Kč

K5 - Koeficient polohový, příl. č. 14	1,000	=	56.000,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	2,314	=	129.584,- Kč
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39	1,266	=	164.053,- Kč
odpis opotřebení 90 %			-147.648,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění			16.405,- Kč

D/ Pozemky LV č. 6375

Stavební pozemky:

ocenění dle §28 odst. 1k Vyhlášky

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky situované v obci a v katastrálním území Turnov, při ulici Nádražní, v blízkosti centra obce. Pozemky jsou přístupné jen přes parcely jiného vlastníka - není přímo přístup z veřejné komunikace. Pozemky jsou v chráněném pásmu vodního zdroje 2 stupně. Pozemky s budovami tvoří jeden funkční celek, jsou v těsné blízkosti železniční tratě.

zast.plocha a nádvoří	parcela č. 3885	o výměře	141 m ²
zast.plocha a nádvoří	parcela č. 3886	o výměře	46 m ²
		součet výměry	187 m ²

Základní cena pozemku dle § 28 odst. 1k se vypočte podle vzorce:

ZC = Cp x 1,00

Cp - cena pozemku

a - počet obyvatel Turnov - 14.400

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

$$C_p = 35 + (14.400 - 1.000) \times 0,007414 = 134,40 \text{ Kč/m}^2$$

ZC = 134,40 Kč/m²

- 15 -

Cena pozemku se upraví dle přílohy č.21, tab.1

pol.	Důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přírážky	
1.2.4	pozemek je v nevýhodné poloze, není přístupný z veřejné komunikace	- 30%	/
	součet	- 30%	/

Cena pozemku se upraví dle přílohy č.21, tab.2

pol.	Důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přírážky	
2.1	přístup po nezpevněné komunikaci	-10%	/
2.3	není možnost napojení na veř.kanalizaci	- 7%	/
2.6	negativní účinky okolí, hluk, otřesy	- 8%	/
2.9.1	ochranné pásmo vod.zdroje 2.stupně	- 5%	
2.11	pozemek s možností napojení na plyn	/	+ 5%
	součet	-30%	+ 5%

Základní cena stav.pozemku	134,40 Kč/m ²
úprava ceny tab.č.1 -30%	- 40,32 Kč/m ²
upravená cena pozemku	94,08 Kč/m ²
úprava ceny tab.č.2 -25%	- 23,52 Kč/m ²
upravená cena pozemku	70,56 Kč/m ²

Výpočet ceny:

dle §28 odst.1k

$$187 \text{ m}^2 \times 70,60 \text{ Kč/m}^2 = 13.202,- \text{ Kč}$$

$$\mathbf{K_i} - \text{Koeficient změny cen staveb, dle přílohy č.38, SKP-46.21.12.1} \quad \mathbf{2,131} = 28.134,- \text{ Kč}$$

$$\mathbf{K_p} - \text{Koeficient prodejnosti, dle přílohy č. 39 činí} \quad \mathbf{1,266} = \underline{35.617,- \text{ Kč}}$$

Zjištěná cena ke dni ocenění **35.617,- Kč**

Rekapitulace:
Cena nákladovým způsobem

A/	<u>Bytový dům č.p.552</u> (na st.p.č.3885)	671.982,- Kč
B/	<u>Vedlejší stavby</u> 1) zděný sklad na st.p.č.3886 2) bývalá prádelna	54.385,- Kč 14.601,- Kč
C/	<u>Venkovní úpravy</u> 1) přípojka vody 2) přípojka kanalizace 3) přípojka elektro 4) septik betonový	9.699,- Kč 1.486,- Kč 861,- Kč 16.405,- Kč
D/	<u>Pozemky LV.č.6375</u> (částečný) (st.p.č.3885, 3886)	35.617,- Kč
	zjištěná cena ke dni ocenění	805.036,- Kč
	zaokrouhleno	805.040,- Kč
	tj.slovy: osmsetpěttisícčtyřicetkorun českých	

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu s nemovitostmi.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **bytový dům včetně stavebního pozemku a příslušenství**, dle zjištěného technického stavu domu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, poptávka je výrazně nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, vybavení jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je velmi špatně obchodovatelná.**

Oceňovaná nemovitost - bytový dům

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Turnov, katastrální území Turnov, při ulici Nádražní, v zástavbě objektů občanské vybavenosti, v těsné blízkosti železniční tratě. Dům čp.5521 je situován na stavební parcele č.3885. Jedná se o tradičně zděný objekt o 2 N.P. 1 P.P. a s půdním prostorem. V budově jsou situovány čtyři bytové jednotky. Dům je napojen přípojkou elektro, přípojkou vody, odkanalizování je do septiku. Dům není napojen přípojkou na plynovod - je ve velké vzdálenosti. Budova je situována v nevhodném místě pro účel bydlení - není zajištěný přístup k nemovitostem, pouze přes parcely jiných vlastníků. Není zřízené žádné věcné břemeno.

Celkový stav domu je velmi špatný, bez zjevné údržby. Byla provedena pouze výměna krovu a střešní krytiny.

**Cena v místě a čase (tržní hodnota)
Oceňované nemovitosti k 26.4.2013 činí**

Vzhledem k tomu, že nemovitost je bez přístupu, pouze přes parcely jiných vlastníků - není vytvořeno věcné břemeno, dále

bez zahrady, a v těsném sousedství železniční tratě stanovují cenu obvyklou (tržní) takto:

Celkem cena obvyklá (tržní) 1.050.000,- Kč

- 19 -

Z n a l e c k á d o l o ŷ k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2850/27/2013** znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 19 stran.

Ve 4 vyhotoveních: 3x objednatel
 1x archiv znalce

V Liberci dne 10.5.2013

Znalec: Antonín Šír
 Azalková 518
 Liberec 15

Okres: CZ0514 Semily
Obec: 577626 Turnov
Kat.území:771601 Turnov

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2850/27/2013 **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - bytového domu č.p.552 včetně pozemků a příslušenství, na st.p.č.3885 a 3886 situované v obci a k.ú.Turnov. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily, na listu vlastnictví č.6375 pro katastrální území a obec Turnov a okres Semily, dle stavu ke dni 11.4.2013.

Vlastník: České dráhy a.s. - se sídlem :
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
Nové Město - Praha 1, 11 00
identifikátor : 70994226

v Liberci dne 10.5.2013