

Okres: CZ0513 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682250 Horní Růžodol

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2861/38/2013 **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - zpevněné oplocené skladové plochy, p.č.1126/16, včetně pozemků a příslušenství při vlakovém nádraží Horní Růžodol v obci Liberec.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1230 pro katastrální území Horní Růžodol, obec a okres Liberec, dle stavu ke dni 15.5.2013.

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 27.5.2013

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/N66018/371, ze dne 11.6.2013

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 prodeji stejného, případně obdobného majetku 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 27.5.2013, za účasti zástupce vlastníka a objednatele znaleckého posudku, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.5.2013, list vlastnictví č.1230, pro katastrální území Horní Růžodol, obec a okres Liberec.
3. Kopie snímku pozemkové mapy, pro katastrální území Horní Růžodol, obec a okres Liberec.
4. Geometrický plán pro rozdělení pozemku ze dne 11.2.2011, č.136/2011 pro obec Liberec, k.ú.Horní Růžodol.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 27.5.2013.
6. Objednávka znaleckého posudku fa.CLANROY a.s., ze dne 11.6.2013, č.2013/N66018/371
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 27.5.2013

- Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Liberec v katastrálním území Horní Růžodol, při ulici Krokova u nádražní železniční stanice Horní Růžodol.
- Oceňovaný pozemek je zapsán na LV č.1230. Jedná se o parcelu číslo 1126/16 ostatní plocha - dráha o výměře 3.732 m². Tato parcela byla na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku oddělena od parcely č.1126/1 ostatní plocha - dráha o výměře 24.124 m² (viz.geometrický plán).
- Oceňovaný pozemek č.1126/16 je považován jako manipulační plocha, skládka se zpevněným povrchem. Pozemek je celý oplocen s vjezdem pro nákladní dopravu z ulice Krokova.
- Zpevněná plocha je provedena ze silničních panelů uložených do pískového podloží. Na části plocha je navezena zemina, není možné přesně zjistit zpevněnou plochu
- Oplocení je provedeno ze tří stran z ocelových sloupků a pletiva. Čtvrtá strana od ulice Krokova je provedena z ocelových sloupků a vlnitého plechu.
- Na pozemek je zavedena voda z veřejného vodovodního řádu, kanalizační jímka. Na pozemek je také zavedena přípojka elektro o napětí 220/380 V, která je jiného vlastníka - neoceňuje se.

Výčet nemovitostí k ocenění

A/ Pozemek LV č.1230:
(st.p.č.1126/16)

B/ Venkovní úpravy:

- 1) přípojka vody z ul.Krokova
- 2) kanalizační jímka - plastová
- 3) přípojka elektroinstalace (neoceňuje se)
- 4) zpevněná plocha - panelová
- 5) oplocení z ocel.sloupků a pletiva
- 6) oplocení z ocel.sloupků a vlnit.plechu

C/ Trvalé porosty:
okrasné dřeviny

Posudek ocenění:

A/ Pozemek LV.č.1230

Stavební pozemky

Ocenění dle §28 Vyhlášky, odst.1e, odst.4

Předmětem ocenění je pozemek situovaný v obci Liberec v katastrálním území Horní Růžodol, při ulici Krokova v těsné blízkosti vlakového nádraží Horní Růžodol. Jedná se o pozemek, který je určen ke skladování jako manipulační plocha se zpevněnou plochou. - není užíván pro potřebu dráhy.

ostatní plocha - dráha parcela č.1126/16 o výměře 3.732 m²

parcela je na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku oddělena od p.č1126/1 ostatní plocha-dráha o výměře 24.124 m².

Základní cena pozemku dle § 28 odst.1e činí ve statutárních městech - Liberec **800,- Kč/m²**

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

pol.	důvod úpravy ceny pozemku	srážky,	přirážky
1.3	pozemek s komerčním využitím	/	+ 20 %
	součet	/	+ 20 %

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

pol.	důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přírážky	
2.6	negativní účinky okolí, pozemek na křižovatce, hluk, otřesy, prach	- 10 %	/
	součet	- 10 %	/

zákl.cena pozemku			800,00 Kč/m ²
úprava ceny dle tab.1	+20%	+	160,00 Kč/m ²
upravená cena pozemku			960,00 Kč/m ²
úprava ceny - 10%		-	96,00 č/m ²
upravená cena pozemku			864,00 Kč/m ²

Výpočet ceny:

dle §28 odst.1e odst4

$$3.732 \text{ m}^2 \times 864, - \text{ Kč/m}^2 \times 0,50 = 1.612.224, - \text{ Kč}$$

Ki - Koeficient změny cen staveb, dle přílohy č.38, SKP - 462164 **2,318** = 3.737.135, - Kč

Kp - Koeficient prodejnosti, dle přílohy č. 39 činí **0,551** = 2.059.161, - Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění **2.059.161, - Kč**

B/ Venkovní úpravy :

1) přípojka vody - §10

Konstrukce plastová, Sp - 46.21.42.1, DN 25mm.

Výměra celkem 11 bm. Opotřebení dle odborného posouzení 35%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **355, - Kč/bm**

Výpočet ceny :

$$11 \text{ bm} \times 355, - \text{ Kč/bm} = 3.905, - \text{ Kč}$$

K5 - Koeficient polohový, příl.č.14 **1,100** = 4.295, - Kč

Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38 **2,313** = 9.935, - Kč

Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 **0,551** = 5.474, - Kč

odpis opotřebení 35 % - 1.916, - Kč

Zjištěná cena ke dni ocenění **3.558, - Kč**

2) kanalizační jímka - §10

Konstrukce jímky je celo plastová s poklopem do 15 m³ OP
Výměra celkem: 6,5 m³ OP. CC - 2223
Opotřebení dle odborného posouzení 35 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **3.380,- Kč/m³**

Výpočet ceny :

6,5 m ³	x	3.500,- Kč/m ³ OP	=	21.970,- Kč	
K5	-	Koeficient polohový, příl.č.14	1,100	=	24.167,- Kč
Ki	-	Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,314	=	55.922,- Kč
Kp	-	Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	0,551	=	30.813,- Kč
		odpis opotřebení 35 %		-	<u>10.784,- Kč</u>
Zjištěná cena ke dni ocenění					20.029,- Kč

3) zpevněná pocha - §10

Konstrukce ze silničních panelů do pískového lože, síla 150 mm
Výměra celkem 920 m², SKP - 46.23.11.5
Opotřebení dle odborného posouzení 50 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **1.180,- Kč/m²**

Výpočet ceny :

920 m ²	x	1.180,- Kč/m ²	=	1.085.600,- Kč	
K5	-	Koeficient polohový, příl.č.14	1,100	=	1.194.160,- Kč
Ki	-	Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,256	=	2.694.024,- Kč
Kp	-	Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	0,551	=	1.484.407,- Kč
		odpis opotřebení 50 %		-	<u>742.203,- Kč</u>
Zjištěná cena ke dni ocenění					742.203,- Kč

4) oplocení - §10

Konstrukce plotu z ocelových sloupků a pletiva.
Výměra celkem 163 bm x V 1,80 m = 293,4 m² pohl.pl.
SKP - 46.21.64.4. Opotřebení dle odborného posouzení 45 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **240,- Kč/m² pohl.pl.**

Výpočet ceny :

293,40 m ²	x	240,- Kč/m ² pohl.pl.	=	70.416,- Kč	
K5	-	Koeficient polohový, příl.č.14	1,100	=	77.457,- Kč
Ki	-	Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,318	=	179.546,- Kč
Kp	-	Koeficient prodejnosti			

dle přílohy č.39	0,551	=	98.930,- Kč
odpis opotřebení 45 %		-	44.518,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění			54.412,- Kč

- 8 -

5) oplocení - §10

Konstrukce plotu z ocelových sloupků a vlnitého plechu.
Výměra celkem 103 bm x V 2,00 m = 206,0 m2 pohl.pl.
SKP - 46.21.64.4. Opotřebení dle odborného posouzení 40 %

Základní cena dle přílohy č.11 činí **645,- Kč/m2 pohl.pl.**

Výpočet ceny :

206,00 m2 x 645,- Kč/m2 pohl.pl.		=	132.870,- Kč
K5 - Koeficient polohový, příl.č.14	1,100	=	146.157,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,318	=	338.791,- Kč
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	0,551	=	186.674,- Kč
odpis opotřebení 40 %		-	74.669,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění			112.005,- Kč

C/ Trvalé porosty - §41

Okrasné dřeviny:

Ocenění dle přílohy č.37

Okrasné dřeviny se nacházejí na svahu mezi komunikací ulice Krokova a zpevněnou plochou.

6ks topol	st.50 roků	x	32.410,- Kč/ks	=	206.460,- Kč
1ks bříza	st.30 roků	x	19.650,- Kč/ks	=	19.650,- Kč
2ks jasan	st.30 roků	x	21.780,- Kč/ks	=	43.560,- Kč
2ks olše	st.50 roků	x	19.650,- Kč/ks	=	39.300,- Kč
					<u>308.970,- Kč</u>

60% srážka - poškozené kořeny a koruna		-	185.382,- Kč
upravená cena			<u>123.588,- Kč</u>

K2 - koeficient zeleně	0,45		55.615,- Kč
------------------------	------	--	-------------

Kp - koeficient prodejnosti př.č.39	1,0		55.615,- Kč
-------------------------------------	-----	--	-------------

Zjištěná cena ke dni ocenění			55.615,- Kč
-------------------------------------	--	--	--------------------

Rekapitulace:

A/	<u>Pozemky LV.č.1230</u> (st.p.č.1126/16)	2.059.161,- Kč
B/	<u>Venkovní úpravy</u>	
	1) přípojka vody	3.558,- Kč
	2) kanalizační jímka	20.029,- Kč
	3) zpevněná plocha	742.203,- Kč
	4) opocení ze sloupků a pletiva	54.412,- Kč
	5) oplocení ze sloupků a vlnit.plechu	112.005,- Kč
C/	<u>Trvalé porosty</u> Okrasné dřeviny	55.615,- Kč
	zjištěná cena ke dni ocenění	3.046.983,- Kč
	zaokrouhleno	3.046.980,- Kč
	tj.slovy: třímilionyčtyřicetšesttisícdevětsetosmdesátkorun 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. pozemek se zpevněnou plochou a příslušenstvím**, dle zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, poptávka je nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, možnosti využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je dobře obchodovatelná.**

Oceňovaná nemovitost

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Liberec v katastrálním území Horní Růžodol, při vlakovém nádraží Horní Růžodol. Jedná se o stavební pozemek který je oplocen a z větší části zpevněn silničními panely do pískového lože. Pozemek je napojen přípojkou elektro (jiného vlastníka), přípojkou vody z vodovodního řádu, je zde kanalizační jímka. Možnost vjezdu na pozemek nákladní dopravou.



- 11 -

**Cena v místě a čase (tržní hodnota)
Oceňované nemovitosti k 27.5.2013 činí**

**Vzhledem k tomu, že nemovitost není udržovaná, ale je vhodná
k podnikatelské činnosti stanovuji cenu obvyklou (tržní) takto:**

Celkem cena obvyklá (tržní) 3.500.000,- Kč

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 **2861/38/2013** znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 12 stran.

V 5 vyhotoveních: 4x objednatel
1x archiv znalce

V Liberci dne 27.6.2013

Znalec: Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

- 1 -

výtisk č.

Okres: CZ0513 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682250 Horní Růžodol

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2861/38/2013 **Zjištění ceny obvyklé (tržní)**

ve věci ocenění nemovitostí - zpevněné oplocené skladové plochy, p.č.1126/16, včetně pozemků a příslušenství při vlakovém nádraží Horní Růžodol v obci Liberec.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1230 pro katastrální území Horní Růžodol, obec a okres Liberec, dle stavu ke dni 15.5.2013.

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



V Liberci dne 27.6.2013