

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 928-108/13

O ceně nemovitosti – pozemku p.č.5694/23 vzniklý z pozemku p.č.5694/12 dle GP v katastrálním území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou:

Objednatel posudku: CLANROY a. s.
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

Objednávka: 2013/N65252/283

Vlastník nemovitostí: České dráhy, a.s.
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Účel posudku: Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

Posudek vypracovala: Ing. Šárka Kašparová

Kancelář: Křivánky 31, 642 00 Brno
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Telefon: +420 603 420 456

Datum místního šetření: 15.5.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 15.5.2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 14 stran a 5 strany příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

A. Nález

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 13.5.2013. Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady: geometrický plán, smlouva o věcném břemeni.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. **Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.**

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud

trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

V zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

„Hypoteční zástavní listy

§ 28

... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.5.2013.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha

Geometrický plán č. 3707-80/2011, č.3110-173/2008, č.2098-011/2002

Viz příloha

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Velké Meziříčí
Katastrální území: Velké Meziříčí (779091)

List vlastnictví číslo: 5707

Vlastník:

České dráhy, a.s.
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Vlastní databáze znalce

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek p.č.5694/23 vzniklý z p.č.5694/12 dle GP č. 3707-80/2011 v katastrálním území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou. Dle smlouvy o zřízení věcného břemene sjednané 13.6.2006 mezi Českými drahami, a.s. a ZELENÝ KOUT, s.r.o. je pozemek zatížen věcným břemenem umístění a vedení dešťové kanalizace a smlouvy mezi Českými drahami, státní organizace a společností Jihomoravská energetika, a.s. věcným břemenem umístění a provozování zemního vedení NN a VN. Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy a veškerá stavební činnost musí být projednána s Drážním úřadem, dle předběžného vyjádření je zde možnost stavby garáží popřípadě skladové haly.

Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Věcná břemena - oprávnění

Ve prospěch oceňované nemovitosti nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce B1 – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Věcná břemena - povinnosti

Ve neprospěch oceňované nemovitosti jsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízena věcná břemena, která snižují hodnotu p.č.5694/23 oceňovaných nemovitostí, která spočívají v právu:

Věcné břemeno umístění a vedení dešťové kanalizace stavby „Inženýrské sítě Čechovy sady II“, dle smlouvy o zřízení věcného břemene sjednané 11.7.2012 s právními účinky ke dni 18.7.2012, mezi Českými drahami, a.s. a společností ZELENÝ KOUT, s.r.o. na dobu neurčitou v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.3110-173/2008.

Věcným břemenem umístění a provozování zemního vedení NN a VN a právo vstupu a vjezdu ve souvislosti se zařízením, provozem, opravami a údržbou tohoto kabelového vedení, dle smlouvy o zřízení věcného břemene sjednané 28.5.2002 s právními účinky ke dni 24.7.2002, mezi Českými drahami, státní organizace a společností Jihomoravská energetika, a.s. na dobu neurčitou v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.2098-011/2002.

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňované nemovitosti omezení převodu zástavní práva smluvní.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitostem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku nebyla zjištěna a doložena nájemní práva třetích osob.

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	0,5km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	0,5km
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	pro bydlení a služby
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	vodovod, elektřina, kanalizaci, plynovod

Velké Meziříčí (německy Groß Meseritsch) je moravské město v okrese Žďár nad Sázavou v kraji Vysočina, 31 km východně od Jihlavy na soutoku řek Oslavy a Balinky. Někdy se mu také říká zkráceně Velmez nebo také Medřič. Ze soutoku obou řek také pochází dnešní název Velké Meziříčí. Město leží v těsné blízkosti dálnice D1, která město překlenuje mostem Vysočina na svém 144. kilometru. V roce 2011 má spolu se svými sedmi částmi města přes 11 tisíc obyvatel. Velké Meziříčí má za znak červený štít se sedmi stříbrnými pery, zasazenými ve zlatém perizoniu. Město v roce 2008 oslavilo 600. výročí od udělení plných městských práv od Lacka z Kravař. Ve Velkém Meziříčí je bohatá síť škol, obchodů, služeb, restaurací apod. Asi 4 km od Velkého Meziříčí leží vodní nádrž Mostišť, které zásobuje pitnou vodou celou širší oblast kolem města. V okolí města lze nalézt mnoho přírodních scenérií, například Balinské údolí a údolí Nesměř.

Obsah posudku

- a) Pozemek
- b) Věcná břemena

Zjištěná cena dle platné vyhlášky

Cena určená porovnávacím způsobem

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

Popisy objektů

a) Pozemky

- Pozemek p.č.5694/23 ostatní plocha, dráha o výměře 1903m² nacházející se v ochranném pásmu železniční dráhy.

Pozemky jsou zapsány na LV 5707, pro k.ú. Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou, kraj pro Vysočinu. Na pozemku se nachází náletové trvalé porosty – listnaté stromy.

Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Žďár nad Sázavou

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

a) Pozemky na LV číslo 5707 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 114,70 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (11\,750 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhláno na dvě desetinná místa), kde 11 750 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i : 2,146

Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy) 0,914

		Jednotková cena [Kč/m ²]				Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	snížení	upravená	
ostatní plocha - dráha	5694/12	1 903	114,70	55 %	101,2399	192 659,53

Pozemky na LV číslo 5707 – zjištěná cena:

192 659,53 Kč

b) Věcná břemena

a.1) Věcné břemeno podle listiny – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000,– Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × –1

Hodnota věcného břemene: = –10 000,– Kč

a.2) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000,– Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × –1

Hodnota věcného břemene: = –10 000,– Kč

c) Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Pozemky na LV číslo 5707	192 659,53 Kč
b) Věcná břemena	
1)Věcné břemeno podle listiny	–10 000,– Kč
2)Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	–10 000,– Kč

Výsledná cena činí celkem: 172 659,53 Kč

Cena po zaokrouhlení podle -- § 46: 172 660,– Kč

Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.)
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.)
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní)
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dostupnost po přilehlé komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- vysoká hlučnost dráhy železnice a frekventované silnice
- ochranné pásmo železnice

- stávající věcné břemena
- výrazně nižší poptávka než nabídka

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1										
Č.	Lokalita	změna dle územního plánu	Cena	Pozemek m ²	Jiné					
Oceň. objekt	Velké Meziříčí	ne	95150	1903	ostatní plocha, dráha					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)					
1	Velké Meziříčí	ne	350	5	ostatní plocha - ostatní komunikace, usnesení zastupitelstva Velké Meziříčí č.14/2012					
2	Velké Meziříčí	ne	216930	3099	ostatní plocha - jiná plocha, usnesení zastupitelstva Velké Meziříčí č.11/2012					
3	Velké Meziříčí	ne	5600	140	ostatní plocha - komunikace, usnesení zastupitelstva Velké Meziříčí č.19/2013					
4	Třebíč	ne	7800	130	trvalý travní porost, usnesení zastupitelstva Třebíč č.5/2012					
5	Velké Meziříčí	ne	5180	74	ostatní plocha - komunikace, usnesení zastupitelstva Velké Meziříčí č.16/2012					
Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	ÚP	stav a vybavení	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(15)	(16)	(17)
1	70	1,00	70	1,00	0,50	1,00	1,00	2,00	1,00	70
2	70	1,00	70	1,00	1,10	1,00	1,00	2,00	2,20	32
3	40	1,00	40	1,00	0,70	1,00	1,00	2,00	1,40	29
4	60	1,00	60	1,10	0,70	1,00	1,00	2,00	1,54	39
5	70	1,00	70	1,00	0,60	1,00	1,00	2,00	1,20	58
Celkem průměr									Kč	50
Minimum									Kč	29
Maximum									Kč	70

Směrodatná výběrová odchylka	s	18
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - s	32
Pravděpodobná horní hranice	průměr + s	68
Celkem průměr za m2	Kč	95 150
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu K3 Koeficient úpravy dle územního plánu K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)		
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě tuto považuje znalec za obvyklou cenu.

Způsob ocenění	Cena bez uvažování věcných břemen	Cena po odpočtu věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 387/2011 Sb.	192 660,00 Kč	172 660,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	95 150,00 Kč	75 150,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena pozemků podle odborného odhadu znalce	95 150,00 Kč	75 150,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí po odpočtu věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 75 150,- Kč.



Dne 16.5.2013

Ing. Šárka Kašparová



Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

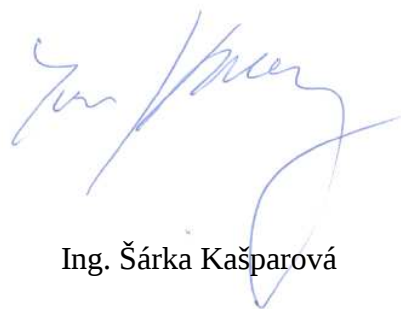
Geometrický plán č.3707-80/2011

Výřez geometrického plánu č.3111-173/2008 a 2098-011/2002

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.928-108/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Dne 16.5.2013

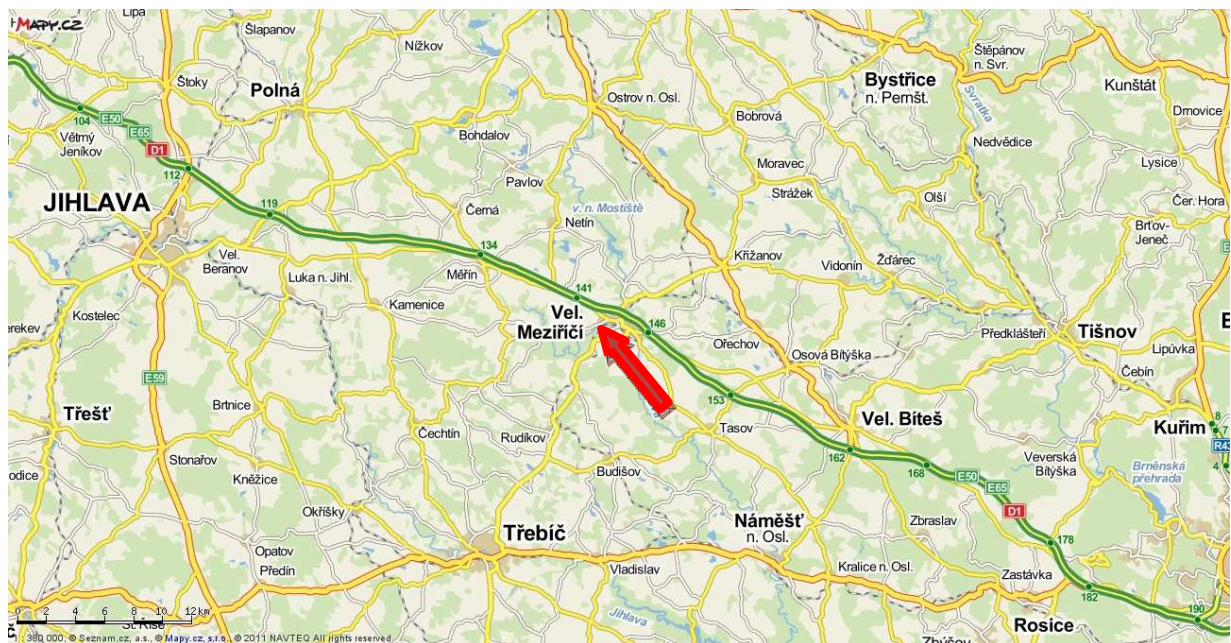
Ing. Šárka Kašparová



FOTODOKUMENTACE



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



Informace o parcele

Parcelní číslo:	5694/12
Obec:	Velké Meziříčí [597007]
Katastrální území:	Velké Meziříčí [779091]
Číslo LV:	5707
Výměra [m ²]:	20560
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	dráha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
České dráhy, a.s.	nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí](#)
Platnost k 20.12.2012 13:10:32

