



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 483/053/2013**

o ceně objektu bez č.p./č.e. na p.č. 6206, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Jihlava, okres Jihlava

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Účel znaleckého posudku:**

Ocenění nemovitosti se provádí pro účely převodu nemovitosti

**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 1.3.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí



Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 14.3.2013

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku ke dni 1.3.2013 cenou

- **dle oceňovacího předpisu**, vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti:

- ***objekt bez č.p./č.e. na p.č. 6206, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Jihlava, okres Jihlava***

- **a cenou obvyklou v čase a místě**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Budova bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú.Jihlava  
Adresa předmětu ocenění: Jihlava  
586 01 Jihlava  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Jihlava  
Obec: Jihlava  
Katastrální území: Jihlava  
Počet obyvatel: 50 669  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e): 800,- Kč/m<sup>2</sup>

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.3.2013 za přítomnosti zástupce ČD a.s., zástupce dražebníka a znalce.

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

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap

- výpis z LV č. 13879 pro k.ú. Jihlava,
- kopie GPL č. 5674-7/2011, č. 5664-7/2011 a č. 5676-7/2011, vše ze dne 28.1.2011

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, 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 LV č. 13879 pro k.ú. Jihlava, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný objekt je budova, která v minulosti sloužila pro drážní kancelářské a skladové účely. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití jiná stavba. Orientace hlavního vstupu do budovy je od východu, přímo od kolejiště a od západu.

Nemovitost má v půdorysu obdélníkový tvar. Dle sdělení zástupců ČD, a.s. se nepodařilo nalézt doklad o době výstavby objektu, ale dle dodatečného pasportu stavby bylo zjištěno, že datum výstavby objektu by měl být okolo roku 1945.

Objekt se skládá z několika kancelářských prostor, sociálního zázemí a skladových prostor. V současné době není objekt pronajatý.

Do předmětného objektu není žádný jiný vstup mimo vstupu z kolejiště, resp. ze strany nádražní budovy, tedy přes pozemky jiného vlastníka. Toto bude v budoucnu ošetřeno zřízením věcného břemene. Objekt není podsklepen a má 1 NP a zastřešení. Objekt je tvořen dvěma částmi budovy, jedna je zastřešena sedlem, druhá pultem.

### **Objekt zastřešený sedlem**

je založen na obvodových kamenných pasech, s porušenou izolací, obvodové zdivo cihelné, částečně provlhlé, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější břizolitové opadané a bez omítek, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová rovnoměrná umožňující zbudovat podkrovní prostory,

druhá část střechy je pultová bez možnosti zbudování podkroví. střešní plášť je tvořen pozinkovanými plechy na hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink, okna dřevěná, zdvojená a špaletová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, dřevěné. Vytápění je ústřední, realizováno radiátory, však bez zdroje vytápění, který je externí a ve vlastnictví jiného majitele, ostatní bez vytápění. Ohřev TUV bojlerem. Kanalizace do kanalizačního řadu, s elektroinstalací na hranici své životnosti. Po zřízení přípojky zemního plynu je možnost napojení na rozvod plynu od bývalého vlastníka (od nádražní budovy).

### **Objekt zastřešený pultem**

Je obdobné konstrukce, však s rozdílem nemožnosti zbudovat podkroví.

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

- vzlínání zemní vlhkosti
- popraskané zdivo a stropy
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Kancelářská část - sedlová střecha

1.1.2. Skladová část - pultová střecha

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Přípojka elektro

1.2.2. Rozvodná skříň

1.2.3. Přípojka kanalizace

1.2.4. Přípojka voda

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky v k.ú. Jihlava

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty

### **4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:**

4.1. Věcné břemeno - vedení vodovodu a kanalizace

1.2. Věcné břemeno - vedení kabelů

# I. CENA 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., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Kancelářská část - sedlová střecha

#### 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:

*Není přístup vlastní k objektu, stavba je v zanedbaném stavu, v ochranném pásmu dráhy apod.*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7630

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

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,5341

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP a podezdívka	14,70*8,90	=	130,83
1.NP zadní vstup	2,00*1,75	=	3,50
Zastřešení sedlem	14,70*8,90	=	130,83
Zastřešení pultem	2,00*1,75	=	3,50

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP a podezdívka	130,83 m <sup>2</sup>	4,00 m	523,32
1.NP zadní vstup	3,50 m <sup>2</sup>	3,00 m	10,50
Zastřešení sedlem	130,83 m <sup>2</sup>	3,00 m	392,49
Zastřešení pultem	3,50 m <sup>2</sup>	0,40 m	1,40
Součet	<b>268,66</b>		<b>927,71</b>

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 927,71 / 268,66 = 3,45 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 268,66 / 4 = 67,17 \text{ m}^2$$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP a podezdívka	(14,70*8,90)*(4,00)	=	523,32 m <sup>3</sup>
1.NP zadní vstup	(2,00*1,75)*(3,00)	=	10,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení sedlem	(14,70*8,90)*(3,00/2)	=	196,25 m <sup>3</sup>
Zastřešení pultem	(2,00*1,75)*(0,40/2)	=	0,70 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP a podezdívka	NP	523,32 m <sup>3</sup>
1.NP zadní vstup	NP	10,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení sedlem	Z	196,25 m <sup>3</sup>
Zastřešení pultem	Z	0,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>730,77 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 standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	kamenné základy	P	50
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100

12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	90
13. Okna	dřevěná	S	10
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické 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	P	10,40	50	0,46	2,39
1. Základy včetně zemních prací	S	10,40	50	1,00	5,20
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	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,20	90	1,00	3,78
13. Okna	S	4,20	10	1,00	0,42
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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					90,16
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9016</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 [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	P	10,40	50,00	0,46	2,39	2,65	68	150	45,33	1,2012
1. Základy včetně zemních prací	S	10,40	50,00	1,00	5,20	5,76	68	150	45,33	2,6110
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100,00	1,00	25,30	28,06	68	80	85,00	23,8510
3. Stropy	S	11,80	100,00	1,00	11,80	13,09	68	80	85,00	11,1265
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,88	68	70	97,14	6,6832
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,55	68	68	100,00	2,5500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	68	68	100,00	0,7800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,21	68	68	100,00	5,2100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,33	68	68	100,00	3,3300
10. Schody	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,38	68	80	85,00	1,1730
11. Dveře	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,22	40	50	80,00	2,5760
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,00	40	50	80,00	1,6000
13. Okna	S	4,20	90,00	1,00	3,78	4,19	68	68	100,00	4,1900
13. Okna	S	4,20	10,00	1,00	0,42	0,47	30	50	60,00	0,2820
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,55	68	68	100,00	3,5500
16. Elektroinstalace	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,87	68	68	100,00	7,8700
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,55	68	68	100,00	2,5500
19. Vnitřní kanalizace	N	2,10	100,00	1,54	3,23	3,58	68	68	100,00	3,5800
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	25	25	100,00	0,5500
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,33	40	45	88,89	2,0711
<b>Opotřebení:</b>										<b>87,3350</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):	*	1,0183
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9016
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
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):	*	0,5341

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 495,50</b>
<b>Plná cena:</b> 730,77 m <sup>3</sup> * 2 495,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 823 636,54 Kč</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 87,3350 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 592 672,97 Kč

**Kancelářská část - sedlová střecha - zjištěná cena** = **230 963,57 Kč**

## 1.1.2. Skladová část - pultová střecha

### 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:

*Není přístup vlastní k objektu, stavba je v zanedbaném stavu, v ochranném pásmu dráhy apod.*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7630

Úprava koeficientu prodejnosti  $\alpha$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,5341

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP a podezdívka	$(17,90 \cdot 10,20) - (1/2 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 3,50 \cdot 3,50)$	=	176,46
Zastřešení pultem	$(17,90 \cdot 10,20) - (1/2 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 3,50 \cdot 3,50)$	=	176,46

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP a podezdívka	176,46 m <sup>2</sup>	3,30 m	582,32
Zastřešení pultem	176,46 m <sup>2</sup>	0,90 m	158,81
Součet	<b>352,92</b>		<b>741,13</b>

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 741,13 / 352,92 = 2,10 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 352,92 / 2 = 176,46 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP a podezdívka	$((17,90 \cdot 10,20) - (1/2 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 3,50 \cdot 3,50)) \cdot (3,30)$	=	582,30 m <sup>3</sup>
Zastřešení pultem	$((17,90 \cdot 10,20) - (1/2 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 3,50 \cdot 3,50)) \cdot (0,90/2)$	=	79,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP a podezdívka		
Zastřešení pultem	NP	582,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	Z	79,40 m <sup>3</sup>
		<b>661,70 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 standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	kamenné základy	P	50
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy	S	50
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	90
13. Okna	dřevěná	S	10
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kamenina	S	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	P	10,40	50	0,46	2,39
1. Základy včetně zemních prací	S	10,40	50	1,00	5,20
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	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00

13. Okna	S	4,20	90	1,00	3,78
13. Okna	S	4,20	10	1,00	0,42
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
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					85,99
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8599</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 [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	P	10,40	50,00	0,46	2,39	2,78	68	150	45,33	1,2602
1. Základy včetně zemních prací	S	10,40	50,00	1,00	5,20	6,05	68	150	45,33	2,7425
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100,00	1,00	25,30	29,43	68	80	85,00	25,0155
3. Stropy	S	11,80	100,00	1,00	11,80	13,72	68	80	85,00	11,6620
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,21	68	70	97,14	7,0038
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,67	45	50	90,00	2,4030
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,81	45	50	90,00	0,7290
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,47	68	68	100,00	5,4700
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,49	20	30	66,67	2,3268
11. Dveře	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,37	40	50	80,00	2,6960
13. Okna	S	4,20	90,00	1,00	3,78	4,40	40	50	80,00	3,5200
13. Okna	S	4,20	10,00	1,00	0,42	0,49	40	50	80,00	0,3920
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,72	68	68	100,00	3,7200
16. Elektroinstalace	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,26	68	68	100,00	8,2600
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,67	68	68	100,00	2,6700
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,44	68	68	100,00	2,4400
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,58	20	20	100,00	0,5800
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,44	30	35	85,71	2,0913
<b>Opotřebení:</b>										<b>84,9821</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):	*	0,9574
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8599
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1180
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5341

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>3 201,34</b>
<b>Plná cena:</b> 661,70 m <sup>3</sup> * 3 201,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 118 326,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 84,9821 %

Úprava ceny za opotřebení	-	1 800 198,50 Kč
---------------------------	---	-----------------

<b>Skladová část - pultová střecha - zjištěná cena</b>	=	<b>318 128,18 Kč</b>
--	---	----------------------

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Přípojka elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Délka: 1,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 m * 140,- Kč / m	=	140,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5341
<b>Plná cena</b>	=	<b>183,75 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,667 \%$  - 122,50 Kč

<b>Přípojka elektro - zjištěná cena</b>	=	<b>61,25Kč</b>
---	---	----------------

### 1.2.2. Rozvodná skříň

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.4.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm

Výměra: 0,50 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$0,50 \text{ m}^3 * 6 900,- \text{ Kč} / \text{ m}^3$	=	3 450,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2340
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5341
<b>Plná cena</b>		=	<b>4 528,12 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,000 \%$  - 3 622,50 Kč

**Rozvodná skříň - zjištěná cena** = **905,62Kč**

## 1.2.3. Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$5,00 \text{ m} * 1 180,- \text{ Kč} / \text{ m}$	=	5 900,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3140
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5341
<b>Plná cena</b>		=	<b>8 021,04 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 80 = 85,000 \%$  - 6 817,88 Kč

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena** = **1 203,16Kč**

## 1.2.4. Přípojka voda

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka:	9,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):  $9,00 \text{ m} * 340,- \text{ Kč} / \text{ m}$  = 3 060,- Kč

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5341
<b>Plná cena</b>	=	<b>4 158,27 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 70 = 97,143 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 3 534,53 Kč

**Přípojka voda - zjištěná cena** = **623,74Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky v k.ú. Jihlava

#### 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:	50 %
Úprava cen:	50 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
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:	5 %
Úprava cen:	-10 %

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

Úprava cen celkem:  $50\% + -10\% * (100\% + 50\%)$  35,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

*Poloha pozemku je s ohledem na stavbu na něm zřízenou, s ohledem na umístění a existenci VB, málo výhodná až nevýhodná*

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5341
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1180

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	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	800,-	1,00	2,1180	0,5341	35,00	1 221,72
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	800,-	0,40	2,1180	0,5341	35,00	488,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	6206	329,00	1 221,72	401 945,88
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	6191/159	1 167,00	488,69	570 301,23
Stavební pozemky - celkem					972 247,11

Pozemky v k.ú. Jihlava - zjištěná cena

= 972 247,11 Kč

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	887 130,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 167
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	70
Cena pokravné plochy porostů	Kč	53 212,60
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	4 523,07
<b>Porosty - zjištěná cena</b>		<u><b>4 523,07 Kč</b></u>

### 4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

#### 4.1. Věcné břemeno - vedení vodovodu a kanalizace

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

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

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

10 000,- Kč



151/1997 Sb. na jednotnou částku::

**Ocenění věcného břemene činí** = 10 000,- Kč

#### **4.2. Věcné břemeno - vedení kabelů**

---

**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. Kancelářská část - sedlová střecha	230 963,60 Kč
1.1.2. Skladová část - pultová střecha	318 128,20 Kč

##### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka elektro	61,30 Kč
1.2.2. Rozvodná skříň	905,60 Kč
1.2.3. Přípojka kanalizace	1 203,20 Kč
1.2.4. Přípojka voda	623,70 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **551 885,60 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Jihlava	972 247,10 Kč
-----------------------------	---------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **972 247,10 Kč**

#### 3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty	4 523,10 Kč
--------------	-------------

**3. Ocenění trvalých porostů celkem** **4 523,10 Kč**

**Celkem**

**1 528 655,80 Kč**

#### 4. Věcná břemena

##### Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno - vedení vodovodu a kanalizace	10 000,- Kč
4.2. Věcné břemeno - vedení kabelů	10 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí:** **20 000,- Kč**

**Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:** **1 508 655,80 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 508 655,80 Kč**

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

**1 508 660,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmtisícšestsetšedesát Kč

## II. ZJIŠTĚNÍ CENY 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 prodejkch 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.

Stanovení obvyklé – tržní ceny objektu s administrativními a skladovými prostorami, je v tomto případě v podstatě nemožné již z důvodů neexistence alespoň částečně srovnatelných nabízených objektů v oblasti, současném stavu, využití a pod. V nabídce jsou sice výrobní objekty (v lokaci Jihlavy) ale nesrovnatelné velikostí, umístěním a částečně i údržbou. Nutno si uvědomit, že pro porovnání není takový další objekt k prodeji v okolí, jakým je právě předmětný objekt na nádraží a to z důvodu jeho umístění v ochranném pásmu dráhy, vybaveností, bez vlastního zdroje vytápění, stavebnětechnickém stavu a v neposlední řadě i stavem údržby a pod. Je velmi obtížné obdobně umístěné nemovitosti nalézt pro srovnání a to ještě jako stavbu ve stáří kolem 70 let, kterou posuzovaný objekt je.

Stanovení obvyklé – tržní ceny je provedeno tedy porovnáním alespoň rámcově obdobných nemovitostí v čase a místě. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost v navýšení o 35 % 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 30% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává. Informacemi od realitních makléřů znalec získal přehled o prodejnosti výrobních a skladových areálů. Jejich prodejnost je nízká, téměř nulová, pouze dochází k realizaci prodejků při exekučních dražbách, při kterých jsou vyvolávací ceny velmi nízké.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrnovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase, což je v tomto případě a jak již bylo shora uvedeno, obtížně zjištitelné.

Stanovení obvyklé ceny bylo v tomto případě provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz. Byly nalezeny celkem 3 nabídky nemovitostí s rámcově přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky jako posuzovaná nemovitost s výhradou počtu místností. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- částečný rozvojový potenciál nemovitosti v rozšíření objektu
- samotné umístění objektu může přispívat k realizaci záměru navazující na železniční dopravu,

Zápory nemovitosti

- nevhodné umístění nemovitosti (přímo na nádraží)
- omezení VB
- bez vlastního přístupu k nemovitosti
- dožilá konstrukce stavby, což se projevuje vznikem prasklin ve zdivu
- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- stavba ve stáří cca 70 let
- bez zásadních oprav
- podprůměrná údržba

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	podlahová plocha m <sup>2</sup>	Přepočet redukované ceny / m <sup>2</sup>
	Jihlava, kanc. a sklady nádraží				300	
1	výr. objekt Demlova, Jihlava	5 500 000	0,65	3 575 000	568	6 294
2	kom. objekt Pávovská, Jihlava	5 490 000	0,65	3 568 500	685	5 209
3	kom. objekt Pávovská, Jihlava	3 900 000	0,65	2 535 000	153	16 569

	umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 zastavěná plocha		K3 stav nemovitosti (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 plocha pozemku	K6 vybavení nem	K7 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného	
	Jihlava, kanc. a sklady nádraží	0,80	300	0,95	0,85	1,05	1496	1,00	0,80	0,43		
1	výr. objekt Demlova, Jihlava	1,00	568	1,05	1,05	1,00	568	0,80	0,95	1,00	0,84	4 266 619
2	kom. objekt Pávovská, Jihlava	0,95	792	1,20	1,05	1,00	3640	1,20	1,05	1,05	1,58	2 253 366
3	kom. objekt Pávovská, Jihlava	0,95	153	0,80	1,05	1,00	3360	1,20	1,00	1,05	1,01	2 521 184

<b>celkem průměr</b>	<b>3 013 723</b>
maximum	4 266 619
minimum	2 253 366
směrodatná výběrová odchylka	<b>1 093 272</b>
pravděpodobná spodní hranice	<b>3 346 638</b>
pravděpodobná horní hranice	<b>3 173 347</b>

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat **pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí** kolem spodní hranice rozptylu. **3 173 347**

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti nemovitosti v Jihlavě činí cena srovnáním s etalonem částku

$$3\,173\,347,- * 0,43 = 1\,364\,539,- \text{ Kč}$$

#### D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	<b><u>1 508 660,- Kč</u></b>
Etalon srovnávaných nemovitostí	<b><u>3 173 347,- Kč</u></b>
II. Přepočet na IOi	<b><u>1 364 539,- Kč</u></b>

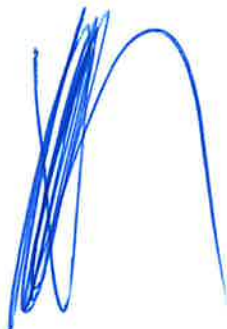
#### E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – objekt bez č.p./č.e. na p.č. 6206, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Jihlava, okres Jihlava a s ohledem ke skutečnostem výše uvedeným (*ochranné pásmo dráhy, bez vlastního zdroje vytápění, zatéká střechou, provlhlé obvodové zdivo, velmi zanedbaná údržba, prašné a hlučné prostředí, s pozemkem bez vlastního přístupu – VB, s dalšími VB omezující nakládání s majetkem, přípojka elektřiny z řadu SŽDC, prodej - dobrovolná dražba*) a dále s ohledem na současný neuspokojivý stav realitního trhu obdobnými nemovitostmi, 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

**690 000,- Kč**

Ve Veselí nad Lužnicí 14.3.2013

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. 483/053/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 053/2013.

## G. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 13879 pro k.ú. Jihlava,
- kopie GPL č. 5674-7/2011, č. 5664-7/2011 a č. 5676-7/2011, vše ze dne 28.1.2011
- fotodokumentace znalce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2013 11:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 13879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábreží Ludvika Svobody 1222/12, Nové 70994226  
Město, 11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky				
Parcela				
6191/159	1167	ostatní plocha	jiná plocha	
6206	329	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če		jiná st.		6206

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

Správa železniční dopravní cesty, Stavba: bez čp/če na parc. 6206 V-34/2013-707  
státní organizace, Dlážděná 1003/7,  
Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO:  
70994234

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.12.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 08.01.2013.

V-34/2013-707

o Věcné břemeno (podle listiny)

- dle geometrického plánu č. 5676-7/2011

Správa železniční dopravní cesty, Parcela: 6191/159  
státní organizace, Dlážděná 1003/7,  
Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO:  
70994234

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.12.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 08.01.2013.

V-34/2013-707

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zkladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-994/2004-707

Pro: České dráhy, a.s., nábreží Ludvika Svobody 1222/12, Nové  
Město, 11000 Praha 1  
RČ/IČO: 70994226

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2013 11:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 13879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.03.2013 11:24:34

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

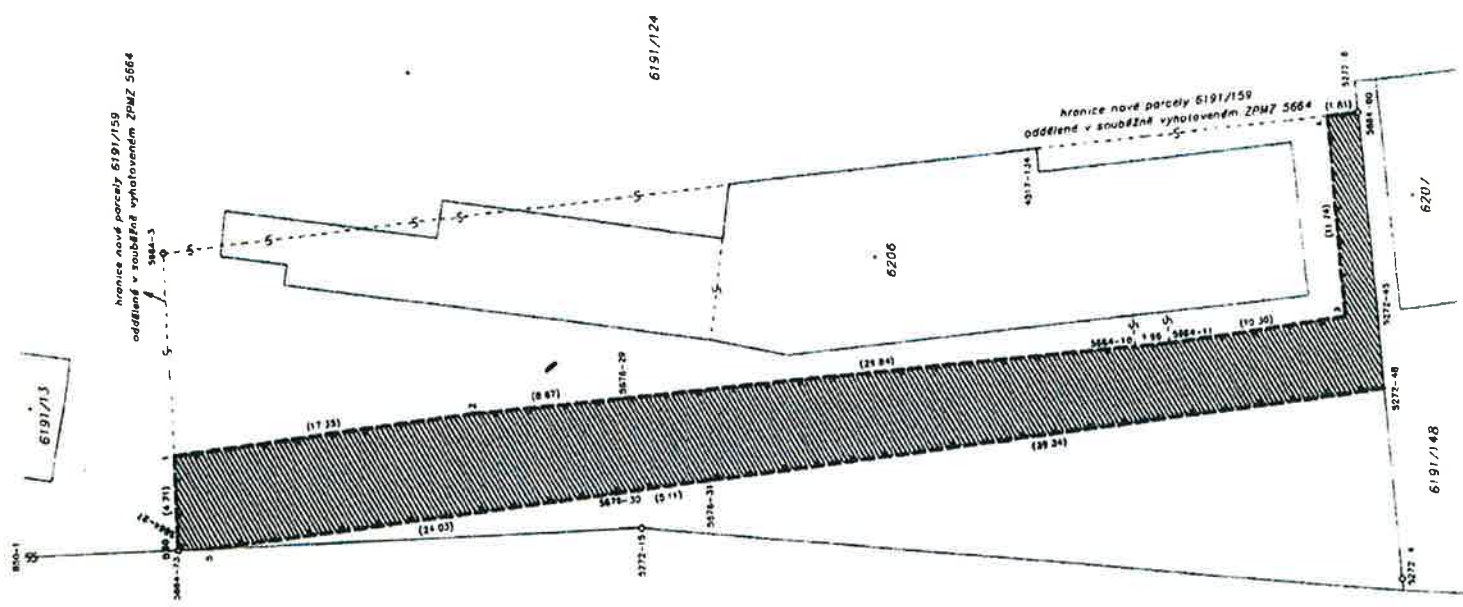
Dosavadní stav		Nový stav	
Druh pozemku parc. čísel	Výměra parcely m <sup>2</sup>	Druh pozemku parc. čísel	Výměra parcely m <sup>2</sup>
6191/124		6191/124	1.3879

Oprávněný: správce vedení (vodovod a kanalizace) – České dráhy, a.s.  
Druh věcného břemene: právo vedení

Poznámka: \* Dotčená parcela podle platného stavu v KN. Po zápisu souběžně vyhotoveného ZPMZ 5664 bude dotčenou parcela 5691/159.

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Bod	Souřadnice x/y	Popis
850-1	6883394.30 1127936.50	lata vlny
4317-134	6883027.14 1128017.93	roh klanže (bílá stěna)
5272-4	688327.58 1128033.50	střední hranice
5272-5	688298.81 1128031.41	okraj st. budova
5272-15	688333.31 1127989.36	hranice pozemku (bílá stěna)
5272-43	688317.27 1128032.39	hranice pozemku (bílá stěna)
5272-46	688316.61 1127962.30	hranice pozemku (bílá stěna)
5684-3	688306.65 1127962.30	hranice pozemku (bílá stěna)
5684-10	688313.86 1128017.85	střední hranice
5684-11	688313.71 1128020.31	střední hranice
5684-27	688323.21 1127962.30	střední hranice
5684-28	688300.83 1128031.24	střední hranice
5684-29	688323.81 1127962.30	střední hranice
5678-29	688316.01 1127988.59	střední hranice
5678-30	688321.29 1127988.59	střední hranice
5678-31	688307.77 1127988.59	střední hranice
1	688316.50 1127962.30	střední hranice
2	688316.63 1127936.54	střední hranice
3	688316.49 1128033.50	střední hranice
4	688302.77 1128029.74	střední hranice
5	688333.72 1127984.00	střední hranice



GEOMETRICKÝ PLÁN

pro  
vyměření věcného břemene na části parcely

Vyhotovili:  
Ing. Pavel PAVLIK  
Geodetická kancelář  
Žitkova 3, Jihlava  
Číslo plánu:  
5674-7/2011  
Město:  
Jihlava  
Okres:  
Jihlava  
Katastrální území:  
Jihlava  
Měřítko 1:1  
Kód výměrného územního plánu je určen podle § 77 odst. 3 vyhlášky č. 248/2007 Sb. v platném znění

Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Geometrický plán ověřil a schválil oprávněný zeměměřičský inženýr  
ing. Pavel PAVLIK  
Datum: 28.1.2011



Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště pořadě:  
Katastrální úřad, katastrální pracoviště soustavy  
a oddělení parcel  
Město Jihlava  
Číslo: 447/11/11

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosevďní stav			Nový stav		
Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha	Typ stavby	Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha	Typ stavby
6191/124	11 71 48	zast. pl. 6191/124	6191/124	11 61 20	zast. pl. 6191/124
6206	4 68	zast. pl. 6206	6206	3 29	zast. pl. 6206
	11 76 16			11 76 16	

Dosevďní stav			Nový stav		
Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha	Typ stavby	Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha	Typ stavby
6191/124	11 76 16	zast. pl.	6191/124	11 61 20	zast. pl.
6206	4 68	zast. pl.	6206	3 29	zast. pl.

**VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 Oprávněný: vlastník parcel 6191/159 a 6206  
 Druh věcného břemene: právo zůstať

Dosevďní stav		Nový stav	
Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha	Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely ha
6191/124	11 76 16	6191/124	11 61 20
6206	4 68	6206	3 29

**SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)**

Číslo bodu	X	Y	Číslo bodu	X	Y
40	682299.91	1128027.58	3		
41	682295.74	1128027.58	3		
42	682292.61	1128028.75	3		
43	682289.53	1128030.87	3		
44	682286.22	1128034.80	3		
45	682283.26	1128039.05	3		
46	682280.58	1128036.74	3		
47	682278.97	1128028.85	3		
48	682278.63	1128024.26	3		
49	682279.70	1128031.54	3		
50	682284.36	1128034.87	3		
51	682289.53	1128039.05	3		
52	682295.74	1128028.75	3		
53	682301.95	1128024.26	3		
54	682308.16	1128018.35	3		
55	682314.37	1128012.44	3		
56	682320.58	1127962.85	3		
57	682326.79	1127913.26	3		
58	682333.00	1127863.67	3		
59	682339.21	1127814.08	3		
60	682345.42	1127764.49	3		
61	682351.63	1127714.90	3		
62	682357.84	1127665.31	3		
63	682364.05	1127615.72	3		
64	682370.26	1127566.13	3		
65	682376.47	1127516.54	3		
66	682382.68	1127466.95	3		
67	682388.89	1127417.36	3		
68	682395.10	1127367.77	3		
69	682401.31	1127318.18	3		
70	682407.52	1127268.59	3		
71	682413.73	1127219.00	3		
72	682420.00	1127169.41	3		
73	682426.21	1127119.82	3		
74	682432.42	1127070.23	3		
75	682438.63	1127020.64	3		
76	682444.84	1126971.05	3		
77	682451.05	1126921.46	3		
78	682457.26	1126871.87	3		
79	682463.47	1126822.28	3		



Dělit nebo sčítat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.  
 Náležitostmi a přečtením odpovědí jevím předpřím.  
 Katedra inženýringu, katastrální pracoviště souhlasí s oddělením parcel.  
 Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště poskytl: **Ing. Pavel Pavlík**  
 Datum: 4. 07. 2011  
 Datum: 28.1.2011 Datum: 14.2.2011 Datum: 16.2.2011

**GEOMETRICKÝ PLÁN**  
 pro  
 vymezení budovy, rozdělení pozemku a  
 vymezení věcného břemene na části parcely

Vykonal: **Ing. Pavel Pavlík**  
 Číslo plánu: 5664-7/2011  
 Obec: Jihlava  
 Katastrální území: Jihlava  
 Měřítko: DKM  
 Dostupnost: 1:1000  
 Datum: 28.1.2011 Datum: 14.2.2011 Datum: 16.2.2011

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI

Dosaavadní stav		Nový stav	
Označení parcely	Výměra parc. m <sup>2</sup>	Typ stavby	Speciální podmínky
6191/124	13879	6191/124	13879
6206	13879	6206	13879

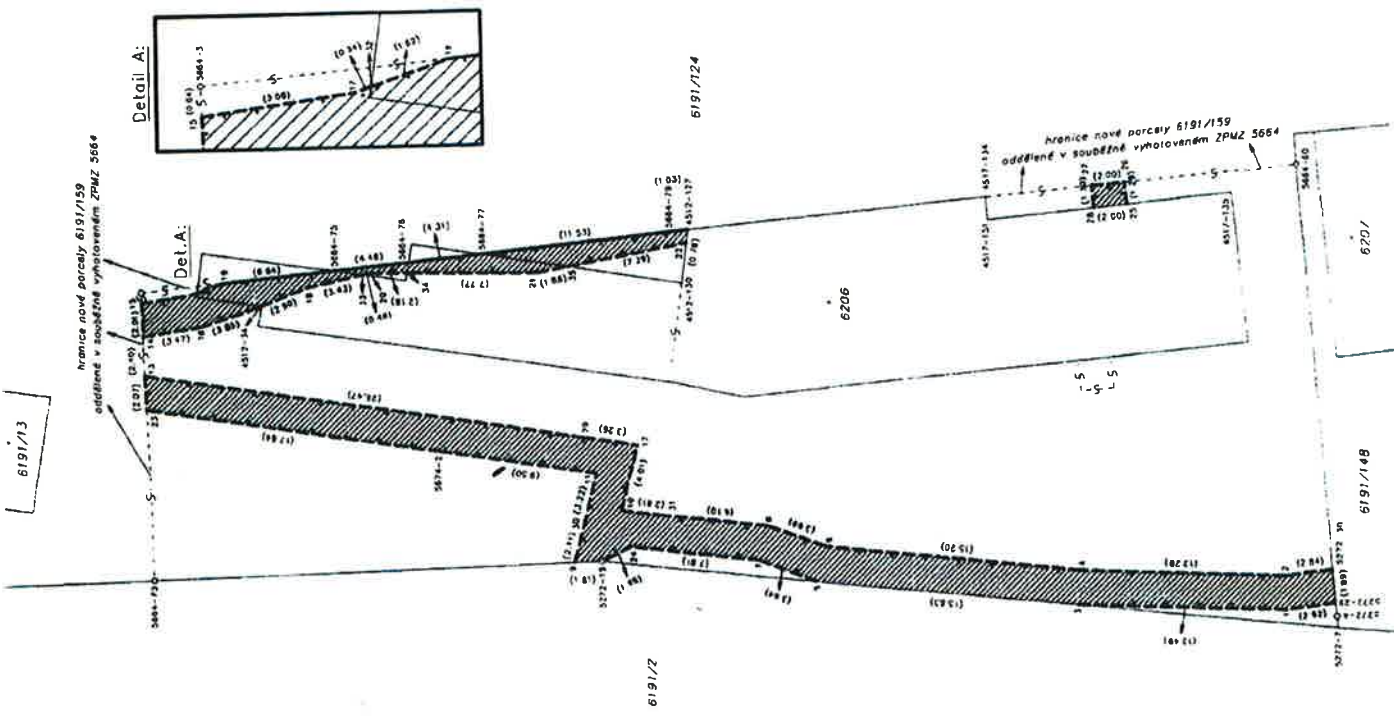
Oprávněný: Správa železniční dopravní cesty s.o.

Druh věcného břemene: právo vedení

Poznámka: • Dotčené parcely podle platného stavu v KN. Po zápisu souběžně vyhotoveného ZPMZ 5664 bude dotčenou parcela 5691/159.

SEZNAM SOURADNIC (S-JTSK)

Bod	Y	X	Kód body	Poznámka	Bod	Y	X	Kód body	Poznámka
4312-34	668307.39	1127992.46	3	zem hranice věcného břemene (d. katastr)	9	668333.34	1127992.97	3	záložní hranice věcného břemene (d. katastr)
4312-127	668302.65	1127992.09	3	roh budovy (d. katastr)	10	668330.42	1127992.80	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
4312-120	668306.77	1127994.05	3	roh oboustranně částečně budovy	11	668316.18	1127992.31	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
4317-134	668302.14	1128012.83	3	roh budovy	12	668317.76	1127992.80	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
4317-135	668302.19	1128027.60	3	roh budovy	13	668317.76	1127992.47	3	záložní hranice věcného břemene (d. katastr)
4317-131	668303.49	1128012.02	3	roh budovy	14	668309.38	1127992.39	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5272-4	668327.56	1128033.50	3	platný masiv	15	668307.38	1127992.32	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5272-7	668308.24	1128033.55	3	roh parcely	16	668308.80	1127992.43	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5272-15	668323.31	1127989.58	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)	17	668308.80	1127992.37	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5272-30	668324.79	1128033.44	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)	18	668308.80	1127992.37	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-3	668306.65	1127992.30	3	platný masiv	19	668308.80	1127992.37	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-80	668300.65	1128037.34	3	platný masiv	20	668308.80	1127992.37	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-75	668305.59	1127972.86	3	platný masiv	21	668305.97	1127992.00	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-78	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	22	668305.97	1127992.00	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	23	668311.37	1127992.54	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	24	668322.51	1127992.37	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	25	668302.75	1128001.32	3	záložní hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	26	668302.75	1128001.32	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	27	668302.75	1128001.32	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	28	668302.75	1128001.32	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	29	668316.07	1127992.59	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	30	668327.29	1127992.50	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	31	668302.75	1127992.54	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	32	668306.74	1127992.69	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	33	668306.74	1127992.69	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	34	668306.74	1127992.69	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)
5694-79	668305.19	1127972.86	3	platný masiv	35	668306.74	1127992.69	3	roh hranice věcného břemene (d. katastr)



**GEOMETRICKÝ PLÁN**  
pro  
vymezení věcného břemene na část parcely

Výkres: Ing. Pavel PAVLÍK  
Geodetická kancelář  
Žitkova 3, Jihlava

Číslo příkru: 5676-7/2011  
Okres: Jihlava  
Obec: Jihlava

Katastrální území: Jihlava

Měřítko list: DKM  
Kód způsobu určování výměr je určen podle § 71 odst. 2 písm. b) a c) Z.č. 283/2001 Sb. a platí od 1.1.2002

Geometrický plán ověřil: Ing. Pavel PAVLÍK  
Číslo: 16/2011  
Dne: 28.1.2011

Návrh: [Signature]

Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s odslovním plánem.  
Číslo: 4.02.2011  
Dne: 18.1.2011

Seznam katastrálních úřadů, katastrálních pracovišť souhlasí s odslovním plánem:  
Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s odslovním plánem.  
Číslo: 4.02.2011  
Dne: 18.1.2011

