



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 489/059/2013

o ceně nemovitostí - provozní budovy, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú. Vlkov u Osové Bytýšky, okres Žďár nad Sázavou

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti se provádí ke zjištění ceny nemovitostí pro účely převodu nemovitosti dobrovolnou dražbou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 1.3.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 8.6.2013

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:
- *provozní budovy, včetně součástí, příslušenství a dotčeného pozemku, v k.ú. Vlkov u Osové Bytýšky, okres Žďár nad Sázavou*
- *a cenou obvyklou v čase a místě*

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Provozní budova bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemku v k.ú. Vlkov
Adresa předmětu ocenění: Vlkov
594 53 Vlkov
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Vlkov
Katastrální území: Vlkov u Osové Bítýšky
Počet obyvatel: 265
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.3.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap

- výpis z LV č. 305

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 výše uvedených informací z výpisu z LV č. 305 v k.ú. Vlkov u Osové Bytýšky, okres Žďár nad Sázavou, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

K objektu nebyla předána žádná projektová dokumentace.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je budova, která v minulosti sloužila pro drážní kancelářské ale především pro skladové účely. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava. Orientace hlavního vstupu do budovy je od jihu a od severu, přímo od kolejiště.

Nemovitost má v půdorysu obdélníkový tvar. Dle sdělení zástupců ČD, a.s. se nepodařilo nalézt doklad o době výstavby objektu, ale z charakteru stavby znalec odhaduje stáří staveb na 60 let, tedy s dobou výstavby kolem roku 1953.

Objekt se skládá z několika prostor, kancelářských a skladových prostor. Objekt není pronajat. Objekt není podsklepen, má podezdívku, 1 NP a zastřešení.

Objekt je založen na obvodových kamenných pasech, s porušenou izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP , podlahy betonová mazanina, dlažby, vlýsky, PVC, vnitřní omítky štukové, vnější dtto výrazně opadané z důvodu vztlínající vlhkosti, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová rovnoměrná s nízkým sedlem neumožňující zbudovat podkrovní obytné prostory, střešní plášť je tvořen osinkocementovým vlnovcem na hranici své životnosti, klempířské konstrukce pozink, okna

dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vrata dřevěná. Vytápění chybí. Ohřev TUV chybí. Kanalizace chybí, elektroinstalace na hranici své životnosti. Bez možnosti napojení na rozvod plynu.

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

- vzlínání zemní vlhkosti
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Provozní budova administrativa
- 1.1.2. Provozní budova sklad
- 1.1.3. Provozní budova přístřešek před skladem

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky v k.ú.Vlkov u Osové Bytýšky

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

- 3.1. Věcné břemeno - zřízení a provozování kabelů

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

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. Provozní budova administrativa

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:

Vzlínání zemní vlhkosti do obvodového zdiva. Bez vybavení.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5300

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3710

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Podezdívka	13,60*10,00	=	136,00
1.NP	13,60*10,00	=	136,00
Zastřešení	13,60*10,00	=	136,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
Podezdívka	136,00 m ²	1,70 m	231,20
1.NP	136,00 m ²	4,00 m	544,00
Zastřešení	136,00 m ²	1,20 m	163,20
Součet	408,00		938,40

Průměrná výška podlaží:

$$\text{PVP} = 938,40 / 408,00 = 2,30 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$\text{PZP} = 408,00 / 3 = 136,00 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Podezdívka	(13,60*10,00)*(1,70)	=	231,20 m ³
1.NP	(13,60*10,00)*(4,00)	=	544,00 m ³
Zastřešení	(13,60*10,00)*(1,20/2)	=	81,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podezdívka	NP	231,20 m ³
1.NP	NP	544,00 m ³
Zastřešení	Z	81,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		856,80 m³

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 vč. zemních prací	kamenné základy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	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 zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	PVC	S	25
14. Povrchy podlah	vlýsky	N	25

15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	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 vč. zemních prací	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	P	11,80	100	0,46	5,43
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	N	3,00	100	1,54	4,62
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	N	4,20	100	1,54	6,47
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	S	3,20	25	1,00	0,80
14. Povrchy podlah	N	3,20	25	1,54	1,23
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	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
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					74,13
Koeficient vybavení K_4 :					0,7413

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 vč. zemních prací	P	10,40	100,00	0,46	4,78	6,45	60	150	40,00	2,5800
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100,00	1,00	25,30	34,13	60	80	75,00	25,5975
3. Stropy	P	11,80	100,00	0,46	5,43	7,33	60	80	75,00	5,4975
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,36	60	70	85,71	7,1654
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,10	20	60	33,33	1,0332
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,94	20	60	33,33	0,3133
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,34	60	60	100,00	6,3400
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,00	100,00	1,54	4,62	6,23	60	60	100,00	6,2300
11. Dveře	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,91	40	60	66,67	2,6068
13. Okna	N	4,20	100,00	1,54	6,47	8,73	40	60	66,67	5,8203
14. Povrchy podlah	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,16	60	60	100,00	2,1600
14. Povrchy podlah	S	3,20	25,00	1,00	0,80	1,08	60	60	100,00	1,0800
14. Povrchy podlah	N	3,20	25,00	1,54	1,23	1,66	60	60	100,00	1,6600
16. Elektroinstalace	S	7,10	100,00	1,00	7,10	9,58	60	60	100,00	9,5800
Opotřebení:										77,6640

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9685
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7413
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
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):	*	0,3710

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 398,23
Plná cena: 856,80 m ³ * 1 398,23 Kč/m ³	=	1 198 003,46 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 77,6640 %

Úprava ceny za opotřebení - 930 417,41 Kč

Provozní budova administrativa - zjištěná cena = 267 586,05 Kč

1.1.2. Provozní budova sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 3:	H. pro dopravu a spoje
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:

Vztlínání zemní vlhkosti do obvodového zdiva. Bez vybavení.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5300

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3710

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Podezdívka	15,00*10,00	=	150,00
1.NP	15,00*10,00	=	150,00
Zastřešení	15,00*10,00	=	150,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Podezdívka	150,00 m ²	1,70 m	255,00
1.NP	150,00 m ²	4,00 m	600,00
Zastřešení	150,00 m ²	1,20 m	180,00
Součet	450,00		1 035,00

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\,035,00 / 450,00 = 2,30 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 450,00 / 3 = 150,00 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Podezdívka	(15,00*10,00)*(1,70)	=	255,00 m ³
1.NP	(15,00*10,00)*(4,00)	=	600,00 m ³
Zastřešení	(15,00*10,00)*(1,20/2)	=	90,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podezdívka	NP	255,00 m ³
1.NP	NP	600,00 m ³
Zastřešení	Z	90,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		945,00 m³

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 vč. zemních prací	kamenné základy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,10	100	0,46	5,11
2. Svislé konstrukce	S	22,90	100	1,00	22,90
3. Stropy	C	9,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	9,90	100	1,00	9,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	5,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	5,00	100	1,00	5,00
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,10	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,30	100	0,00	0,00

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6871

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 vč. zemních prací	P	11,10	100,00	0,46	5,11	7,43	60	150	40,00	2,9720
2. Svislé konstrukce	S	22,90	100,00	1,00	22,90	33,33	60	80	75,00	24,9975
4. Krov, střecha	S	9,90	100,00	1,00	9,90	14,41	60	70	85,71	12,3508
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,08	20	60	33,33	1,3599
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,87	20	60	33,33	0,2900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30	9,17	60	60	100,00	9,1700
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,80	60	60	100,00	4,8000
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,66	60	60	100,00	4,6600
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,35	60	60	100,00	3,3500
14. Povrchy podlah	S	5,00	100,00	1,00	5,00	7,28	60	60	100,00	7,2800
16. Elektroinstalace	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,62	60	60	100,00	10,6200
Opotřebení:										81,8502

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 3) [Kč/m ³]:	=	2 348,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9640
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,5174
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6871
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
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):	*	0,3710

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 694,43
Plná cena: 945,00 m ³ * 1 694,43 Kč/m ³	=	1 601 236,35 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 81,8502 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 310 615,15 Kč

Provozní budova sklad - zjištěná cena = **290 621,20 Kč**

1.1.3. Provozní budova přístřešek před skladem

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Podezdívka	11,10*10,00	=	111,00
1.NP	11,10*10,00	=	111,00
Zastřešení	11,10*10,00	=	111,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Podezdívka	111,00 m ²	1,70 m	188,70
1.NP	111,00 m ²	4,00 m	444,00
Zastřešení	111,00 m ²	1,20 m	133,20
Součet	333,00		765,90

Průměrná výška podlaží: PVP = 765,90 / 333,00 = 2,30 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 333,00 / 3 = 111,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Podezdívka	(11,10*10,00)*(1,70)	=	188,70 m ³
1.NP	(11,10*10,00)*(4,00)	=	444,00 m ³
Zastřešení	(11,10*10,00)*(1,20/2)	=	66,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podezdívka	NP	188,70 m ³
1.NP	NP	444,00 m ³
Zastřešení	Z	66,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		699,30 m³

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 vč. zemních prací	kamenné základy	P	100
2. Svislé konstrukce	sloupy z plných cihel	P	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	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 vč. zemních prací	P	10,40	100	0,46	4,78
2. Svislé konstrukce	P	25,30	100	0,46	11,64
3. Stropy	C	11,80	100	0,00	0,00
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	C	4,70	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,90	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
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					28,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2882

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 vč. zemních prací	P	10,40	100,00	0,46	4,78	16,59	60	150	40,00	6,6360
2. Svislé konstrukce	P	25,30	100,00	0,46	11,64	40,39	60	80	75,00	30,2925
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	21,51	60	70	85,71	18,4362
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	7,98	20	60	33,33	2,6597
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	2,43	20	60	33,33	0,8099
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	11,10	60	60	100,00	11,1000
Opotřebení:									69,9343	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9795
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,2882
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
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):	*	0,5300

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	785,39
Plná cena: 699,30 m ³ * 785,39 Kč/m ³	=	549 223,23 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 69,9343 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	384 095,42 Kč
Provozní budova přístřešek před skladem - zjištěná cena	=	165 127,81 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Vlkov u Osové Bytýšky

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:	30 %
Úprava cen:	30 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-5 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.):	-10 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
Úprava cen:	-20 %

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

Úprava cen celkem: $30\% + -20\% * (100\% + 30\%)$ 4,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku neodpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,3710

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 ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1180	0,3710	4,00	28,60
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1180	0,3710	4,00	11,44
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>168</i>	394,00	28,60	11 268,40
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	<i>1581/7</i>	308,00	20,00	6 160,-
Stavební pozemky - celkem					17 428,40

Pozemky v k.ú.Vlkov u Osové Bytýšky - zjištěná cena = 17 428,40 Kč

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno - zřízení a provozování 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. Provozní budova administrativa	267 586,- Kč
1.1.2. Provozní budova sklad	290 621,20 Kč
1.1.3. Provozní budova přístřešek před skladem	165 127,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem **723 335,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú.Vlkov u Osové Bytýšky	17 428,40 Kč
------------------------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **17 428,40 Kč**

Celkem

740 763,40 Kč

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno - zřízení a provozování kabelů	10 000,- Kč
---------------------------------------------------	-------------

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

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **730 763,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **730 763,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **730 760,- Kč**

slovy: Sedmsetřicettisícšedmdesát Kč

II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

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 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.*

Stanovení obvyklé – tržní ceny objektů - skladů pro provozní účely drah není jednoduché, na trhu nebyla nalezena žádná nabídka obdobného zařízení, jakým je právě odhadovaná nemovitost. Znalec ale odhadoval cenu přibližně obdobného objektu v Mikulově a v obci Rozsochatec, v podobném umístění (ochranné pásmo dráhy) ale s rozdílem, že u objektu v Mikulově byl nabízen nesrovnatelně větší pozemek. Stanovení obvyklé ceny u objektu ve Vlkově bylo pro nedostatek srovnávaných nemovitostí provedeno pouze na základě srovnání s objektem v Mikulově a s objektem v Rozsochatci.

Výměra objektů v Mikulově činí celkem 131 m² s objemem 404 m³. Jedná se o dvě stavby. Pozemek má výměru 766 m². Odhadovaná cena při dispozici objektu v ochranném pásmu dráhy činí 230 000,- Kč. Je nutné zohlednit skutečnost, že Mikulov má cca 7 400 obyvatel.

Výměra objektu v Rozsochatci činí celkem 94 m² s objemem 494 m³. Pozemek má výměru 146 m². Obec má cca 500 obyvatel.

Výměra objektu ve Vlkově činí celkem 394 m² s objemem 2 738 m³. Jedná se o jednu stavbu rozdělenou do tří částí. Pozemek má celkem výměru 702 m². Vlkov má cca 265 obyvatel.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- možnost zřízení skladu nižšího standardu

Zápory nemovitosti

- nevhodné umístění nemovitosti (nádraží a ochranné pásmo dráhy)

- nevhodné umístění nemovitosti ve smyslu docházkových vzdáleností k centru obce

- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- bez zásadních oprav
- podprůměrná údržba,
- prodej pouze se stavebním pozemkem a s pozemkem „u“ budovy (308 m2)
- bez sítí

S ohledem k výše uvedenému, znalec poměřil objektivně úroveň jednotlivých staveb ke srovnání a při vědomí **umístění objektů** (Mikulov nádraží x Rozsochatec nádraží x Vlkov nádraží), **výměry** (Mikulov 131 m2 x Rozsochatec 94 m2 x Vlkov 397 m2), špatný **stavebně technický stav** skladu (významně provlhlé obvodové zdivo), **bez veškerých instalací a přípojek**, naznává cenu odhadovanou nižší, než je cena obvyklá odhadnutá u objektu v Mikulově s ohledem na významnost obce a komerční využitelnost objektu.

D. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – skladu ve Vlkově a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, špatný stavebně technický stav budovy, bez zdrojů vytápění, bez přípojek, s pozemkem pouze na jedné straně objektu, prodej formou dobrovolné dražby) se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětné nemovitosti po zaokrouhlení začínat u částky

190 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 8.6.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

E. 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. 489/059/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 059/2013.

F. Přílohy

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- výpis z LV č. 305
- fotodokumentace znalce