



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 486/056/2013

o ceně skladu, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Rozsochatec

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 - dobrovolné dražby

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 14 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 8.6.2013

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 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., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti:

- *sklad, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Rozsochatec , okres Havlíčkův Brod*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova bez č.p./č.e, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Rozsochatec
Adresa předmětu ocenění: Rozsochatec
582 72 Rozsochatec
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Rozsochatec
Katastrální území: Rozsochatec
Počet obyvatel: 522
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 zástupce objednatele a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 396

a dále byla použita pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměrování, 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 o nemovitostech uvedených na LV č. 396, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je budova, která v minulosti sloužila jako drážní sklad dílů pro železniční cestu. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava. Orientace vstupů do budovy je od východu, přímo z kolejiště a od západu. Vzdálenost od Havl. Brodu je cca 8 km.

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 stavby na 60 let, tedy s dobou výstavby kolem roku 1953. Objekt se skládá z části kancelářské ve skladu a ze skladu. Celý objekt je ve značně špatném stavebnětechnickém stavu. Převýšení podlahových úrovní objektu a přilehlé komunikace, je cca v průměru 1m. Objekt není podsklepen a má 1 NP a zastřešení. Podezdívka - výška ramp je vysoká 1 m.

Objekt je založen na obvodových betonových pasech, s porušenou izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trémové, dřevěné v 1.NP, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější stříkané, bez dodatečné izolace. Střešní plášť je tvořen osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce pozink, okna průmyslová ocelová, dveře dřevěné, vrata ocelová. Ostatní vybavení chybí.

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

- vztlínání zemní vlhkosti
- popraskané zdivo a stropy (nutnost posouzení statikem)
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Skladová část

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Rozsochatec

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno zřízení a provozování propustku

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. Skladová část

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

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:

Špatný stavebně technický stav nemovitosti

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4500

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Podezdívka	8,80*10,70	=	94,16
1.NP	5,90*10,70	=	63,13
Zastřešení	8,80*10,70	=	94,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
Podezdívka	94,16 m ²	1,00 m	94,16
1.NP	63,13 m ²	3,95 m	249,36
Zastřešení	94,16 m ²	1,60 m	150,66
Součet	251,45		494,18

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 494,18 / 251,45 = 1,97 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 251,45 / 3 = 83,82 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Podezdívka	(8,80*10,70)*(1,00)	=	94,16 m ³
1.NP	(5,90*10,70)*(3,95)	=	249,36 m ³
Zastřešení	(8,80*10,70)*(1,60/2)	=	75,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Podezdívka	NP	94,16 m ³
1.NP	NP	249,36 m ³
Zastřešení	Z	75,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		418,85 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 včetně zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
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	osinkocementové	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	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	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	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	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 včetně zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
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	S	2,70	100	1,00	2,70
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	100	1,00	4,20
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	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	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					79,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,7970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$:	*	0,9987
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$:	*	1,3660

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7970
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

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 705,38
Plná cena: 418,85 m ³ * 4 705,38 Kč/m ³	=	1 970 848,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,714 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 1 675 221,15 Kč

sklad - zjištěná cena = **295 627,26 Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Kancelářská část

= 295 627,26 Kč
295 627,26 Kč

Nákladové ceny - celkem = **295 627,26Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro skladování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):

6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
sklad vč. pozemků	146,00	76,49	11 168,-
Výnosy celkem			11 168,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 11 168,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 3 216,70 Kč

Výměra stavebního pozemku: 95,00 m²

Skutečně zastavěná plocha: 95,00 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 3 216,70 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 160,84 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

11 168,00 * 40 % = 4 467,20

Odpočet nákladů procentem z nájemného:	-	4 467,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	6 539,96 Kč
Míra kapitalizace 6,00 %	/	<u>6,00 %</u>
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	108 999,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	295 627,26
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	108 999,30
Rozdíl	R =	186 627,96
Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny F):		
CV	=	108 999,30 Kč
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	<u>108 999,30 Kč</u>

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Rozsochatec

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:	45 %
Úprava cen:	45 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,3150
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	0,3150	45,00	33,86
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1180	0,3150	45,00	13,54
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>	240	95,00	33,86	3 216,70
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	250/42	51,00	20,00	1 020,-
Stavební pozemky - celkem					4 236,70

Pozemky v k.ú. Rozsochatec - zjištěná cena = 4 236,70 Kč

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno zřízení a provozování propustku

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. Skladová část	108 999,30 Kč
----------------------	---------------

1. Ocenění staveb celkem **108 999,30 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Rozsochatec	4 236,70 Kč
---------------------------------	-------------

2. Ocenění pozemků celkem **4 236,70 Kč**

Celkem **113 236,- Kč**

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

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

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

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **103 236,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **103 236,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **103 240,- Kč**

slovy: Jednostotřítisícdvěstěčtyřicet 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 přikládaná 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, v podobném umístění (ochranné pásmo dráhy) ale s rozdílem, že u objektu v Mikulově byl nabízen nesrovnatelně větší pozemek. Stanovení obvyklé ceny bylo pro nedostatek srovnávaných nemovitostí provedeno pouze na základě srovnání s objektem v Mikulově.

Výměra objektů v Mikulově činí celkem 131 m² s objemem 404 m³. 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.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- možnost zřízení turistické ubytovny 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,
- zásadní statické vady objektu
- prodej pouze se stavebním pozemkem a s pozemkem „okolo“ budovy (51 m²)
- přístup pouze přes pozemek jiného vlastníka.

S ohledem k výše uvedenému, znalec poměřil objektivně úroveň jednotlivých staveb ke srovnání a při vědomí **umístění objektů** (Mikulov nádraží x Rozsochatec nádraží), **výměry** (Mikulov 131 m² x Rozsochatec 94 m²), **přístup ke skladu** v Rozsochatci přes pozemky jiného vlastníka, špatný **stavebně technický stav** skladu (významně popraskané obvodové zdivo skladu), **bez veškerých instalací a přípojek**, naznává cenu odhadovanou výrazně nižší, než je cena obvyklá odhadnutá u objektu v Mikulově.

D. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – skladu v Rozsochatci a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětné nemovitosti (ochranné pásmo dráhy, špatný stavebně technický stav budovy, bez zdroje vytápění, bez vlastního přístupu k nemovitosti – pouze s VB, 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

50 000,- 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. 486/056/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 056/2013.

F. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 396
- fotodokumentace znalce