

Znalecký posudek č. 3454-64/2013

o obvyklé ceně nemovitosti

administrativní budovy čp. 333 situované na pozemku p.č. st.385/1,
včetně pozemku parc.č. st. 385/1

v obci Tišnov, v katastrálním území Tišnov, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský
dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4077

Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov
prokazující stav k datu 7.5.2013 vyhotovený dálkovým přístupem



Objednatel posudku:

CLANROY a.s.
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely
dobrovolné dražby dle objednávky firmy
CLANROY a.s., č.2013/N65950/279 ze dne 7.5.2013

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění a to ke dni 16.5.2013 posudek vypracovala:

Ing. Eliška Krošláková
Rumunská 730
698 01 Veselí nad Moravou
Tel. 518322803, 777620520
eliska@kroslak.net
doručovací adresa:
696 06 Vacenovice 685

Posudek obsahuje 25 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.
Veselí nad Moravou 20.5.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - administrativní budovy čp. 333 situované na pozemku p.č. st.385/1, včetně pozemku parc.č. st. 385/1 v obci Tišnov, v katastrálním území Tišnov, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4077 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov prokazující stav k datu 7.5.2013 vyhotovený dálkovým přístupem .

Pro ocenění pro prodej je dodržen cenový předpis i pro klasifikaci charakteru pozemků v souladu s ustanovením § 9 zákona č. 151/1997 Sb. Principy funkční souvislosti jsou tady uplatněny v souladu s cenovým předpisem.

Ocenění je provedeno ve dvou krocích a to dle platného cenového předpisu - vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb a následující., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) a současně je stanovena obvyklá cena pozemku.

Ocenění je provedeno v krocích:

- I.) stanovení ceny dle platného cenového předpisu
- II.) stanovení ceny obvyklé

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka, zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.5.2013 .

3. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí LV č.4077 pro k.ú. Tišnov Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov prokazující stav k datu 7.5.2013 vyhotovený dálkovým přístupem
- kopie katastrální mapy
- zápis z místního šetření
- územní plán obce
- evidenční list budovy - stav k datu 10.5.2013
- evidenční list nájemních smluv
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné osobní prohlídkou na místě samém
- fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje:

4.1. Částečný výpis z katastru nemovitostí:

Vlastník uvedený na LV č. 4077 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov prokazující stav k datu 7.5.2013 vyhotovený dálkovým přístupem, pro katastrální území Tišnov :

České dráhy, a.s., nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město
110 15 Praha 015

70994226

Pozemky : parc.č. st.385/1 výměra 403m² zastavěná plocha a nádvoří
Budovy: Tišnov čp.333 - doprava na parcele č. st.385/1

4.2. . Evidenční list budovy vedený u RSM Brno.:

budova čp.333 situovaná na pozemku p.č. st.385/1
název objektu Tišnov - administrativní budova TD
katastrální území Tišnov
parcelní číslo st. 385/1
inventární číslo IC5000108156
SKP 4621143 - budovy pro služby a administrativu
Budova v SAP 1000/11/722
dokončení 1890, 1984
zařazení do evidence 1.1.1984

5. Dokumentace a skutečnost:

Podkladem pro ocenění je výpis z katastru nemovitostí LV č. 4077 vydaný Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, kopie katastrální mapy, evidenční list, půdorysy objektu, informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém.

Ocenění objektu je provedeno v samostatných oddílech včetně ocenění pozemků a venkovních úprav náležejících k objektům. Objekt je částečně pronajímán.

Skutečný stav vlastnictví jednotlivých objektů odpovídá právnímu stavu uvedenému na LV , objekt s pozemek je zapsán na LV 4077, pro obec Tišnov, katastrální území Tišnov. Nemovitosti jsou v majetku akciové společnosti České dráhy a kupní smlouvou budou převedeny do vlastnictví kupujícího. Znalecký posudek je proveden za tímto účelem.

K ocenění a převodu je určen majetek:

v obci Tišnov, v katastrálním území Tišnov

stavba hlavní administrativní budova čp.333 situovaná na pozemku p.č.st.385/1
venkovní úpravy vodovodní přípojka, oplocení
pozemky parc.č. st.385/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403m²

6. Celkový popis nemovitosti:

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovanou nemovitostí je administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. st.385/1, včetně pozemku parc.č.st.385/1, vč. příslušenství.

Oceňovanými nemovitostmi jsou **stavba a pozemek v ochranném pásmu dráhy. Dle územního plánu obce Tišnov se jedná o pozemky ležící označených - Ov - plochy občanské výstavby.**

Dle předložených podkladů byl objekt postaven v roce 1890, v roce 1984 prošel celkovou rekonstrukcí (bylo zachováno původní zdivo a základové konstrukce). Ke dni ocenění byl objekt využíván a pronajímán.

Předmětem ocenění je rovněž vodovodní přípojka, oplocení. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, plyn. řád a rozvody NN, je zde možnost napojení na veřejný vodovodní řád.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle ustanovení zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a to ke dni místního šetření.

7. Obsah posudku

I - Stanovení ceny dle vyhlášky č. 450/2012Sb.

- a) **Administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. 385/1, Tišnov**
- b) Venkovní úpravy
 - 1) **Vodovodní přípojka**
 - 2) **Oplocení**
 - 3) **Brána v oplocení**
- c) **Porosty na pozemku parc.č. st.385/1**
- d) **Pozemek parc.č. st. 385/1, Tišnov**
- e) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

II - Stanovení obvyklé ceny

- 1) Ocenění pozemků
- 2) Ocenění nákladovým způsobem
- 3) Ocenění výnosovým způsobem
- 4) Ocenění metodou srovnávací

B. Posudek

I. - Stanovení ceny dle vyhlášky č. 450/2012Sb.

Ocenění je provedeno dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 450/2012Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., č.456/2008Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), podle stavu k datu uvedenému na titulní straně.

Objekt je částečně pronajímán a ocenění je tedy provedeno výnosovým způsobem.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Brno-venkov
Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

a) Administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. 385/1, Tišnov – § 3

Oceňovanou nemovitostí je **administrativní budova čp.3333** na pozemku parc.č.385/1, zapsaná na LV č. 4077 v zástavbě obce Tišnov, v k.ú. Tišnov, okres Brno-venkov.

Objekt administrativní budovy má 3 nadzemní podlaží a je plně podsklepený. Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Dle předložených podkladů byla na objektu z roku 1890 provedena v roce 1984 celková rekonstrukce v objektu. Způsobem provedení, použitými materiály, architekturou tomuto datu odpovídá. V průběhu let byl objekt využíván jako kanceláře, je pronajímán.

Stavba:

Jedná se o plně podsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími. Stavba je založena převážně na původních betonových základových pasech prokládaných kamenem, částečně byly provedeny pro komín a schodišťové zdi provedeny nové základové pasy. Původní nosné zdivo je cihelné tl. 45-75cm, nové zdivo - zděná obvodová zeď do dvorní části a schodišťová zeď je z cihel pálených. Vodorovné konstrukce - stropy nad 1.PP je původní - klenba do ocelových I nosníků, ostatní stropy byly provedeny v rámci rekonstrukce keramické se stropními deskami Hurdis, rovné omítlé. Střeška je sedlová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, úplné. Vnitřní schodiště je betonové. Podlahy jsou z betonové mazaniny, keramické dlažby a PVC. Fasádní omítky jsou břizolitové s venkovním keramickým obkladem. Vnitřní omítky vápenné, místy jsou omítky v 1.PP poškozené, zvlhlé. Okna jsou dřevěná zdvojená a plastová. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké. Jsou provedeny rozvody třífázové elektroinstalace, vytápění je ústřední na plyn, rozvody vody a kanalizace jsou provedeny s napojením na veřejný řád. Ostatní vybavení standardní

Vzhledem ke stavu objektu a provedené rekonstrukci bude pro opotřebení stavby použita analytická metoda opotřebení, která dle znalce vystihuje stávající stav objektu.

Pozemky :

Oceňovaná administrativní budova se nachází na pozemku parc.č. st.385/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví ČD, a.s. - LV č. 4077.

Vnitřní dispozice:

Vstup do objektu - zádveří, chodby, kanceláře, sociální zařízení v jednotlivých patrech.

1.PP		
místnost	výměra	
plynová kotelna	30,20	m ²
sklad	61,80	m ²
chodba, schodiště	20,10	m ²
šatna, hygienické zařízení	7,10	m ²
umývárna	3,40	m ²
WC	1,60	m ²
sklad 3x	65,10	m ²
1.NP		
vstup	9,90	m ²
chodba, schodiště	27,60	m ²
chodba	13,80	m ²
WC muži	4,80	m ²
WC ženy	5,60	m ²
kancelář 10x	147,60	m ²
2.NP		
chodba, schodiště	25,00	m ²
chodba	17,50	m ²
WC muži	5,30	m ²
WC ženy	5,90	m ²
sprchy	5,50	m ²
úklid	3,40	m ²
kancelář 9x	155,90	m ²
3.NP		
chodba, schodiště	25,00	m ²
chodba	17,50	m ²
WC muži	4,80	m ²
WC ženy	5,90	m ²
kancelář 9x	165,00	m ²
Celkem	1. PP	189,30 m ²
Celkem	1.NP	209,30 m ²
Celkem	2.NP	218,50 m ²
Celkem	3.NP	218,20 m ²
Podlahová plocha celkem:		835,30 m²

Oceňovaný objekt -budova je stavba, která je užívána jako budova pro administrativu, služby a takto je pro ocenění i začleněna.

Za stavbu, podle § 139b, odst. (1) novely stavebního zákona (83/1998 Sb.), se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Budova, podle § 3, písm. a) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) č. 137/98 Sb., je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Stavba je začleněna dle způsobu užívání pro ocenění podle platné vyhlášky ke dni ocenění - typ F₁ - budovy pro administrativu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Koeficient prodejnosti: 0,880 (Obchod)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,00 m	$15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2$	=	279,92 m ²
2.NP	3,00 m	$15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2$	=	279,92 m ²
3.NP	3,00 m	$15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2$	=	279,92 m ²
1.PP	3,10 m	$15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2$	=	279,92 m ²
Součet:	12,10 m			1 119,68 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,03 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	279,92 m ²

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	$3,20 \times (15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2)$	=	895,73 m ³
vrchní stavba	$9,00 \times (15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2)$	=	2 519,24 m ³
zastřešení	$(0,50 + 4,10/2) \times (15,95 \times 10,15 + 12,05 \times 9,95 - 2,50 \times 1,50/2) - 7,50 \times 7,50 \times 4,10/3$	=	636,91 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 051,88 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – betonové s kamenem a narušenou izolací	8,20 %	Podstandardní	70 %
	– betonové včetně izolací		Standardní	30 %
2.	Svislé konstrukce – pálená cihla tl.45-75cm	17,40 %	Standardní	70 %
	– pálená cihla tl.30-45cm		Standardní	30 %
3.	Stropy – klenbové	9,30 %	Standardní	25 %
	– s rovným podhledem		Standardní	75 %
4.	Krov, střecha – sedlový s dřevěným krovem	7,30 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – pálená taška	2,10 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – z pozink. plechu	0,60 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	6,90 %	Standardní	80 %
	– vápenné, zavlhle a opadané		Podstandardní	20 %
8.	Úprava vnějších povrchů – břizolitové omítky, obklady	3,30 %	Standardní	90 %
	– narušené		Podstandardní	10 %
9.	Vnitřní obklady keramické – keramické	1,80 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
10.	Schody – betonové vč. zábradlí	2,90 %	Standardní	
11.	Dveře – dřevěné, kovové	3,10 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – kovová, dřevěná - narušená	5,20 %	Podstandardní	50 %
	– plastová		Standardní	50 %
14.	Povrchy podlah – betonová mazanina,	3,20 %	Podstandardní	25 %
	– keramická dlažba,PVC		Standardní	75 %
15.	Vytápění – ústřední na plyn	4,20 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – světelná a motorová	5,70 %	Standardní	
17.	Bleskosvod	0,30 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – rozvod teplé i studené vody	3,20 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní	
21.	Ohřev vody – centrální	1,70 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, záchod, sprcha	3,00 %	Standardní	
24.	Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – ventilátory, vzduchotechnika, rozvod požární vody	5,90 %	Standardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄:

1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1.	Základy včetně zemních prací	-0,54 × 8,20 % × 70 %	-	0,0310
7.	Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 6,90 % × 20 %	-	0,0075
8.	Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,30 % × 10 %	-	0,0018
13.	Okna	-0,54 × 5,20 % × 50 %	-	0,0140
14.	Povrchy podlah	-0,54 × 3,20 % × 25 %	-	0,0043
24.	Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	-	0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:				= 0,9274

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):

2 807,- Kč/m³Koeficient konstrukce K₁:

× 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :

× 0,9436

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :

× 0,9931

Koeficient vybavení stavby K₄:

× 0,9274

Polohový koeficient K₅:

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,1200

Základní jednotková cena upravená:**= 4 856,15 Kč/m³****Základní cena upravená: 4 051,88 m³ × 4 856,15 Kč/m³****= 19 676 537,06 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1.	Základy včetně zemních prací – podstandardní 70 %		
	$123 / (123 + 57) \times 100 = 68,333 \%$		
	$68,333 \% \times 8,20 \% \times 70 \% \times 0,46 / 0,9274$	+	1,946 %
1.	Základy včetně zemních prací – standardní 30 %		
	$29 / (29 + 53) \times 100 = 35,366 \%$		
	$35,366 \% \times 8,20 \% \times 30 \% / 0,9274$	+	0,938 %
2.	Svislé konstrukce – standardní 70 %		
	$123 / (123 + 57) \times 100 = 68,333 \%$		
	$68,333 \% \times 17,40 \% \times 70 \% / 0,9274$	+	8,975 %
2.	Svislé konstrukce – standardní 30 %		
	$29 / (29 + 288) \times 100 = 9,148 \%$		
	$9,148 \% \times 17,40 \% \times 30 \% / 0,9274$	+	0,515 %
3.	Stropy – standardní 25 %		
	$123 / (123 + 57) \times 100 = 68,333 \%$		
	$68,333 \% \times 9,30 \% \times 25 \% / 0,9274$	+	1,713 %
3.	Stropy – standardní 75 %		
	$29 / (29 + 53) \times 100 = 35,366 \%$		
	$35,366 \% \times 9,30 \% \times 75 \% / 0,9274$	+	2,660 %
4.	Krov, střecha – standardní		
	$29 / (29 + 53) \times 100 = 35,366 \%$		
	$35,366 \% \times 7,30 \% / 0,9274$	+	2,784 %
5.	Krytiny střech – standardní		
	$29 / (29 + 53) \times 100 = 35,366 \%$		
	$35,366 \% \times 2,10 \% / 0,9274$	+	0,801 %
6.	Klempířské konstrukce – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 0,60 \% / 0,9274$	+	0,469 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní 80 %		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 6,90 \% \times 80 \% / 0,9274$	+	3,452 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – podstandardní 20 %		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 6,90 \% \times 20 \% \times 0,46 / 0,9274$	+	0,397 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní 90 %		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 3,30 \% \times 90 \% / 0,9274$	+	1,857 %
8.	Úprava vnějších povrchů – podstandardní 10 %		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 3,30 \% \times 10 \% \times 0,46 / 0,9274$	+	0,095 %
9.	Vnitřní obklady keramické – standardní		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 1,80 \% / 0,9274$	+	1,126 %
10.	Schody – standardní		
	$29 / (29 + 53) \times 100 = 35,366 \%$		
	$35,366 \% \times 2,90 \% / 0,9274$	+	1,106 %

11.	Dveře – standardní		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 3,10 \% / 0,9274$	+	1,939 %
13.	Okna – podstandardní 50 %		
	$29 / (29 + 21) \times 100 = 58,000 \%$		
	$58,000 \% \times 5,20 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9274$	+	0,748 %
13.	Okna – standardní 50 %		
	$12 / (12 + 25) \times 100 = 32,432 \%$		
	$32,432 \% \times 5,20 \% \times 50 \% / 0,9274$	+	0,909 %
14.	Povrchy podlah – podstandardní 25 %		
	$29 / (29 + 1) \times 100 = 96,667 \%$		
	$96,667 \% \times 3,20 \% \times 25 \% \times 0,46 / 0,9274$	+	0,384 %
14.	Povrchy podlah – standardní 75 %		
	$29 / (29 + 1) \times 100 = 96,667 \%$		
	$96,667 \% \times 3,20 \% \times 75 \% / 0,9274$	+	2,502 %
15.	Vytápění – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 4,20 \% / 0,9274$	+	3,283 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 5,70 \% / 0,9274$	+	4,456 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 0,30 \% / 0,9274$	+	0,235 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 3,20 \% / 0,9274$	+	2,502 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 3,10 \% / 0,9274$	+	2,423 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 0,20 \% / 0,9274$	+	0,156 %
21.	Ohřev vody – standardní		
	$29 / (29 + 1) \times 100 = 96,667 \%$		
	$96,667 \% \times 1,70 \% / 0,9274$	+	1,772 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 3,00 \% / 0,9274$	+	2,345 %
25.	Ostatní – standardní		
	$29 / (29 + 11) \times 100 = 72,500 \%$		
	$72,500 \% \times 5,90 \% / 0,9274$	+	4,612 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	57,100 %
	Odpočet opotřebení: 19 676 537,06 Kč \times 57,100 %	-	11 235 302,66 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:	=	8 441 234,40 Kč
	Administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. 385/1, Tišnov – zjištěná cena:		8 441 234,40 Kč

b) Venkovní úpravy**b.1) Vodovodní přípojka – § 10**

Vodovodní přípojka délky 34m z drážního objektu na parc.č.st.2143, stáří od roku 1984.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm: 34,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,313

Ocenění

Základní cena: 34,00 m × 360,- Kč/m		12 240,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3130
Cena stavby:	=	28 311,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 29 roků

Předpokládaná další životnost: 11 roků

Opotřebení: $100 \times 29 / (29 + 11) = 72,500 \%$

Odpočet opotřebení: 28 311,12 Kč × 72,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	20 525,56 Kč
=	7 785,56 Kč

Vodovodní přípojka – zjištěná cena:	7 785,56 Kč
--	--------------------

b.2) Oplocení – § 10

Oplocení dvorní části pozemku parc.č. st.385/1, stáří od roku 1984.

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, beton. základ, omítka nebo spárování: 2,40×1,90 = 4,56 m² PP

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,120

Ocenění

Základní cena: 4,56 m ² PP × 790,- Kč/m ² PP		3 602,40 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1200
Cena stavby:	=	7 637,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 29 roků

Předpokládaná další životnost: 11 roků

Opotřebení: $100 \times 29 / (29 + 11) = 72,500 \%$ Odpočet opotřebení: $7\,637,09 \text{ Kč} \times 72,500 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	5 536,89 Kč
	=	2 100,20 Kč

Oplocení – zjištěná cena:	2 100,20 Kč
----------------------------------	--------------------

b.3) Brána v oplocení – § 10

Brána v oplocení dvorní části pozemku parc.č. st.385/1, stáří od roku 1984.

Zatřídění pro potřeby ocenění**14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks****Polohový koeficient: 1,000****Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní****Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení****Koeficient změny ceny stavby: 2,120****Ocenění**Základní cena: $1 \text{ ks} \times 3\,700,- \text{ Kč/ks}$

3 700,- Kč

Korekce základní ceny:Polohový koeficient K_5 :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,1200

Cena stavby:

= 7 844,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 29 roků

Předpokládaná další životnost: 11 roků

Opotřebení: $100 \times 29 / (29 + 11) = 72,500 \%$ Odpočet opotřebení: $7\,844,- \text{ Kč} \times 72,500 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	-	5 686,90 Kč
	=	2 157,10 Kč

Brána v oplocení – zjištěná cena:	2 157,10 Kč
--	--------------------

c) Porosty na pozemku parc.č. st.385/1 – § 35 - § 42

Porosty na pozemku parc.č. st.385/1 - nálet (osika, bez).

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
50 m ²	nálet	st. 385/1	0,065	410,4299 Kč	1 333,90 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem:					1 333,90 Kč

d) Pozemek parc.č. st. 385/1, Tišnov – § 28

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. st. 385/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403m², uvedený na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4077 pro k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov, který je zastavěn stavbou administrativní budovy. Objekt se nachází v ochranném pásmu dráhy.

Obec nemá cenovou mapu a ocenění je provedeno dle platné oceňovací vyhlášky.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 92,19 Kč. Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (8\,714 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 8 714 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby + 100 % × 2,000

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Ochranné pásmo – 5 %
Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %
Úprava celkem: + 5 % × 1,050
Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,120

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 385/1	403	92,19	410,4299	165 403,25

Pozemek parc.č. st. 385/1, Tišnov – zjištěná cena: 165 403,25 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

a) Administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. 385/1, Tišnov (bez K_p)	8 441 234,40 Kč
b) Venkovní úpravy (bez K _p)	
1) Vodovodní přípojka	7 785,56 Kč
2) Oplocení	2 100,20 Kč
3) Brána v oplocení	2 157,10 Kč
Venkovní úpravy (bez K _p) – celkem:	12 042,86 Kč
c) Porosty na pozemku parc.č. st.385/1 (bez K_p)	1 333,90 Kč
Nákladová cena všech staveb (bez K _p) – celkem:	8 454 611,16 Kč
d) Pozemek parc.č. st. 385/1, Tišnov	165 403,25 Kč
Rekapitulace nákladových cen – celkem:	8 620 014,41 Kč

e) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 22 a § 23

Objekt je v současné době pronajímán dlouhodobě na dobu neurčitou. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním nemovitosti.

Pronajaté plocha a výše nájmu jsou převzaty z podkladů poskytnutých vlastníkem nemovitosti. Nepronajaté plochy jsou dopočteny.

Roční nájemné:			
	Výměra	Roční nájemné	
Kancelářské plochy:			
1.NP - SAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.	72,05 m ²	1 220,- Kč/m ²	87 901,- Kč
1.NP - Mošna Petr Mgr.	19,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	20 819,- Kč
1.NP - Mošna Petr Mgr.	5,94 m ²	240,- Kč/m ²	1 425,60 Kč
1.NP - Hilbertová Renata	17,00 m ²	1 180,- Kč/m ²	20 060,- Kč
1.NP - Poláčková Pavla	21,65 m ²	1 180,- Kč/m ²	25 547,- Kč
2.NP - Bartoň	39,00 m ²	1 310,- Kč/m ²	51 090,- Kč
2.NP - BAZ Power Computing, s.r.o	23,10 m ²	1 310,- Kč/m ²	30 261,- Kč
2.NP - Humpolíkova Miroslava Mgr.	27,67 m ²	1 310,- Kč/m ²	36 247,70 Kč
3.NP - Stroje Zeman Trade s.r.o.	39,51 m ²	1 090,- Kč/m ²	43 065,90 Kč
1.NP - volné prostory k pronájmu	8,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	8 829,- Kč
2.NP - volné prostory k pronájmu	45,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	49 159,- Kč
3.NP - volné prostory k pronájmu	115,60 m ²	1 090,- Kč/m ²	126 004,- Kč
Kancelářské plochy celkem:			500 409,20 Kč
Ostatní plochy:			
1.NP - SAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.	19,81 m ²	240,- Kč/m ²	4 754,40 Kč
1.NP - Hilbertová Renata	6,31 m ²	240,- Kč/m ²	1 514,40 Kč
1.NP - Poláčková Pavla	6,31 m ²	240,- Kč/m ²	1 514,40 Kč
2.NP - Bartoň	16,19 m ²	240,- Kč/m ²	3 885,60 Kč
2.NP - BAZ Power Computing, s.r.o	7,54 m ²	240,- Kč/m ²	1 809,60 Kč
2.NP - Humpolíkova Miroslava Mgr.	17,18 m ²	240,- Kč/m ²	4 123,20 Kč
3.NP - Stroje Zeman Trade s.r.o.	6,41 m ²	220,- Kč/m ²	1 410,20 Kč
Ostatní plochy celkem:			19 011,80 Kč
Roční nájemné celkem:			519 421,- Kč
Snížení ročního nájemného:			
Snížení nájemného o 40 %:			207 768,40 Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:			207 768,40 Kč
Výpočet výnosové ceny:			
Upravené roční nájemné:	519 421,- Kč – 207 768,40 Kč	=	311 652,60 Kč
Účel užití stavby: Nemovitosti pro administrativu			
Míra kapitalizace: 6,5 %		/	6,50 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			4 794 655,38 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:		
Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (CN):	=	8 620 014,41 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,20 \times | CV - CN |$		
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:		5 559 727,19 Kč

II - Stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny: Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **metoda nákladového ohodnocení (věcná):** Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- **metoda výnosová (příjmová):** Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- **metoda srovnávací (tržní, statistická):** V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metody nákladové, výnosové a srovnávací.


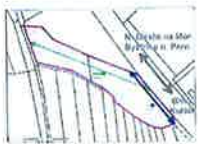
Oceňovanou nemovitostí je administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. st.385/1, včetně pozemku parc.č. st.385/1 v obci Tišnov, v katastrálním území Tišnov, okres Brno-venkov. Pozemek je funkčně spjat s objektem, dále jsou oceněny venkovní úpravy - přípojka vody, oplocení.


1) Pozemek - LV č. 4077, k.ú. Tišnov

Předmětem ocenění je pozemek uvedený na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4077 ze dne 21.9.2011 pro k.ú. Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov.

Jedná se o pozemek parc.č. st.385/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403m², který je zastavěn stavbou administrativní budovy. Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy - naproti železniční stanici Tišnov a dle územního plánu leží pozemek **v plochách označených - Ov - plochy občanské výstavby**. Jsou zde vybudovány kompletní inženýrské sítě a zasahuje zde ochranné pásmo ČD. Při ocenění pozemku je brán zřetel na umístění objektu.

Srovnávací pozemky:

Foto	popis	lokality	cena
	Drásov: pozemek ke komerčním účelům Prodej pozemku v zóně určené pro výstavbu podnikatelských aktivit v průmyslové lokalitě vzdálené cca 20 km od Brna. Jedná se o prodej pozemku pro výstavbu průmyslového nebo skladovacího objektu. Pozemek lze napojit na komunikaci a veškeré inženýrské sítě. Lokalita je viditelná s dostupností i pro kamionovou dopravu a možností rychlého napojení k výpadekům směr Brno a Svitavy. V sousedství pozemku již stojí několik nových firemních sídel a komerčních areálů. Pozemek je obdélníkového tvar a přiléhá ke zpevněné komunikaci s vybudovanou přístupovou cestou. Tvar pozemku cca 50 x 150 m. Pozemek je možné napojit na stávající rozvody inženýrských sítí	Drásov	580,- Kč/m ²
	Tišnov: prodej pozemku ke komerčním účelům Pozemek se nachází u hlavní silnice č. 385 vedoucí z Brna přes Kuřín, Tišnov Bystřice, Nové Měst do Žďáru. Pozemek je určen ke komerčním účelům, dle územního plánu lze na pozemku provést výstavbu administrativní budovy či obchodního střediska, služby, atp. a lze ho taky využít i pro výstavbu fotovoltaika, Na sousedním pozemku je plánovaná výstavba širokosortimentní prodejny a naproti pozemku je čerpací stanice, prozatím je tam schválena výstavba supermarketu. Pozemek se skládá ze dvou parcel, proto ho lze prodat i jednotlivě - první parcela je o výměře 4.924 m ² a druhá parcela je o výměře 3.019 m ² . Inženýrské sítě m - na pozemku přímo je přípojka elektrického proudu a plynu, a v bezprostřední blízkosti je zavedena voda a kanalizace.	Tišnov	300,- Kč/m ²

	Tišnov: prodej pozemku ke komerčním účelům Celková plocha 4867 m ² , šíře cca 15 m. Pozemek určený pro komerční výstavbu v průmyslové zóně města Tišnov. Pozemek se nachází u hlavního tahu Brno - Vysočina. IS dovedeny u komunikace před pozemkem, jednotlivě však nejsou zřízeny	Tišnov	1.400,- Kč/ m ²
---	--	--------	----------------------------

při porovnání provedených obchodů a při zvažení umístění pozemku sice v ochranném pásmu dráhy, tj. pozemek je zatížen zvýšenou hlučností a při zohlednění umístění pozemku v obci, dostupnosti a začlenění pozemku do zástavby v obci, byla cena stanovena se zohledněním těchto aspektů. Současně byly ceny upraveny i co do velikostí pozemku a byly porovnány s výše uvedenými stavebními pozemky, určenými pro stavby s komerčním využitím.

Vzhledem k nevýhodné poloze je uvažováno s cenou 1000 Kč za m².

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	St.385/1	403	1 000,-	403 000,-
Součet:		403		

Pozemek parc.č.st.385/1, k.ú. Tišnov – obvyklá cena:	403 000,- Kč
---	---------------------

2) Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Hodnota stanovená dle THU :

Objekt administrativní budovy čp. 333 na pozemku parc.č. st.385/1, Tišnov

jednotková cena – 4 000,00 Kč/m³

Obestavěný prostor	.....	4 050 m ³
Výchozí cena	.....	16 200 000,00Kč
Rok uvedení do provozu	.....	1890
Rok uvedení do provozu po rekonstrukci	.....	1984
Plánovaná životnost	.....	60 roků
Opotřebení	.....	50%
Cena k roku 2011	.....	8 100 000,00Kč

Vzhledem k výše uvedeným výpočtům a ke skutečnosti, že přesnější pro stanovení věcné hodnoty jsou technickohospodářské ukazatele, neboť cena dle vyhlášky má v sobě zahrnutý koeficient prodejnosti a tudíž vyjadřuje spíše jakousi "tržní hodnotu" a ne hodnotu za kterou by bylo možné nemovitost vybudovat v dnešních podmínkách. Vzhledem k této skutečnosti stanovuji **technickou hodnotu nemovitosti:**

8 100 000,- Kč

3) Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně t.j. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, t.j. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, t.j. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Zatím je dáována přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty t.j., kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, t.j. především výši úrokové míry z vkladu, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace: vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost Pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věcnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemku). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastaveného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věcné renty" je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich "strádací funkci" pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti. Úroková míra kapitalizace: Volba správné míry úrokové kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Při jejím stanovení se vychází zejména z průměrné úrokové míry dlouhodobých vkladů u bank (resp. z možného zúročení peněz na kapitálovém trhu), s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (t.j. zvýšením o míru rizika při nákupu nemovitosti).

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 6 %. Výnosová hodnota bude stanovena způsobem vzhledem ke skutečnosti, že je v současné době není objekt pronajímán bude tedy proveden výpočet výnosové hodnoty s přihlédnutím k nájmu v dané lokalitě obvyklý a jako by byl objekt prázdný a pronajímaly se jednotlivé plochy samostatně za nájem.

Nájemné pro výpočet výnosu: Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním t.j. např. za: teplo a teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, výkony spojů, případně další služby sjednané individuálně, a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, resp. obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s níže uvedeným nájemným.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady: nájemní smlouvy, informace z realitních kanceláří, informace z databáze spolupracujících odhadců v regionu.

Roční nájemné:		Výměra	Roční nájemné	
Kancelářské plochy:				
1.NP - SAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.	72,05 m ²	1 220,- Kč/m ²	87 901,- Kč	
1.NP - Mošna Petr Mgr.	19,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	20 819,- Kč	
1.NP - Mošna Petr Mgr.	5,94 m ²	240,- Kč/m ²	1 425,60 Kč	
1.NP - Hilbertová Renata	17,00 m ²	1 180,- Kč/m ²	20 060,- Kč	
1.NP - Poláčková Pavla	21,65 m ²	1 180,- Kč/m ²	25 547,- Kč	
2.NP - Bartoň	39,00 m ²	1 310,- Kč/m ²	51 090,- Kč	
2.NP - BAZ Power Computing, s.r.o	23,10 m ²	1 310,- Kč/m ²	30 261,- Kč	
2.NP - Humpolíkova Miroslava Mgr.	27,67 m ²	1 310,- Kč/m ²	36 247,70 Kč	
3.NP - Stroje Zeman Trade s.r.o.	39,51 m ²	1 090,- Kč/m ²	43 065,90 Kč	
1.NP - volné prostory k pronájmu	8,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	8 829,- Kč	
2.NP - volné prostory k pronájmu	45,10 m ²	1 090,- Kč/m ²	49 159,- Kč	
3.NP - volné prostory k pronájmu	115,60 m ²	1 090,- Kč/m ²	126 004,- Kč	
Kancelářské plochy celkem:			500 409,20 Kč	
Ostatní plochy:				
1.NP - SAVOPROJEKTA stavební firma, a.s.	19,81 m ²	240,- Kč/m ²	4 754,40 Kč	
1.NP - Hilbertová Renata	6,31 m ²	240,- Kč/m ²	1 514,40 Kč	
1.NP - Poláčková Pavla	6,31 m ²	240,- Kč/m ²	1 514,40 Kč	
2.NP - Bartoň	16,19 m ²	240,- Kč/m ²	3 885,60 Kč	
2.NP - BAZ Power Computing, s.r.o	7,54 m ²	240,- Kč/m ²	1 809,60 Kč	
2.NP - Humpolíkova Miroslava Mgr.	17,18 m ²	240,- Kč/m ²	4 123,20 Kč	
3.NP - Stroje Zeman Trade s.r.o.	6,41 m ²	220,- Kč/m ²	1 410,20 Kč	
Ostatní plochy celkem:			19 011,80 Kč	
Roční nájemné celkem:			519 421,- Kč	
Snížení ročního nájemného :				
Snížení nájemného o 40 %:			207 768,40 Kč	
Odpočet ročního nájemného celkem:			207 768,40 Kč	
Výpočet výnosové ceny:				
Upravené roční nájemné:	519 421,- Kč	- 207 768,40 Kč	=	311 652,60 Kč
Účel užití stavby: Nemovitosti pro administrativu				
Míra kapitalizace: 6,0 %			/	6,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):				5 194 210,00 Kč

4) Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. Nebytový (provozní) objekt dokončený po rekonstrukci, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, nedochází k mnoha obchodům. I přes tuto skutečnost a s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Z pohledu tržního segmentu se jedná o objekt, který může sloužit pro skladování, kanceláře, obchod, apod. V současné době je využíván a je prováděna údržba objektu, objekt vybavený. Umístění objektu je v lokalitě v blízkosti železniční stanice dostupné z místní komunikace a není zde problém s dopravním napojením. Nachází se zde železniční trať a objekt leží a v ochranném pásmu dráhy. Lze konstatovat, že v tomto segmentu nedochází k mnoha obchodům, zejména v současné době a poptávka je menší než nabídka. Nejprve je nutno si stanovit kladné a záporné stránky hodnocené nemovitosti, tedy výhody a nevýhody.

Výhody: Objekt je po rekonstrukci, je pronajímán- možný okamžitý odprodej s převedením nájemních smluv a leží ve stabilizovaném území, je zde možnost napojení na inž. síť.

Nevýhody: objekt s pozemkem leží v ochranném pásmu ČD

Z databáze znalce a na základě ústních informací realitních kanceláří lze vybrat několik srovnatelných nemovitostí s tím, že rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávanou budou zohledněny při stanovení ceny pomocí koeficientu, vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti.

Při stanovení srovnávací hodnoty nemovitosti je poměrně obtížné nalézt odpovídající prodanou nebo nabízenou nemovitost přímo v obci či jejím okolí. Na trhu jsou však obdobné nemovitosti v různých lokalitách, se kterými se obchoduje a lze je tedy po úpravě srovnat.

Srovnání s realizovanými prodeji v obdobných lokalitách:

foto	popis	lokalita	cena
	<p>Holasice, Brno-venkov: prodej kancelářské budovy zrekonstruovaná kancelářská budova a skladovací prostory v obci Holasice, s dobrou dostupností na D1, D2. Bývalý velkoobchod potravin v hlídaném komplexu firem, kamerový systém. Klimatizované kanceláře různých velikostí, členité skladovací prostory, školící místnost, zázemí pro dopravu, rampa pro malá i velká nákladní auta. Chladicí box v objektu, výtah, zabezpečení. Sklady vybaveny zakladači na palety, regály s možností využití vysokozdvizného vozíku, výtah ... Vlastní parkovací plochy. Nábytek, regály a vybavení skladu v ceně objektu..</p>	Brno-venkov - Holasice	12.500.000,- Kč
	<p>Rosice. : prodej kancelářské budovy Komárov: prodej kancelářské budovy nemovitost v Rosicích (vzdálenost od Brna 20 km).. Budova je pronajata dlouhodobými nájemci (pošta, účetní poradenství, advokátní kancelář, O2...). Strategické umístění přímo na náměstí s vynikající dostupností na D1. Je zde půdní prostor, který přímo vybízí k vybudování podkrovních bytů v centru Rosic, s a privátním parkováním přímo ve dvoře objektu</p>	Brno-venkov - Rosice, Palackého nám	13 900.000,- Kč
	<p>Brno - Zábřovice : prodej kancelářské budovy komerční nemovitosti v blízkosti centra města Brna na ul Bratislavské. Nemovitost a všechny jednotky jsou ke kompletní rekonstrukci. V 1.NP obchodní prostory, skladové prostory. V 2., 3, 4.NP - 5 bytových jednotek + půda + rodinný dům ve dvoře. Celková plocha je 1 415 m2. Zastavěná plocha a nádvoří je 730 m2.</p>	Brno - město - Zábřovice, Bratislavská	8.900.000,- Kč

Při porovnání provedených obchodů a při zvážení umístění nemovitosti administrativní budovy v blízkosti železnice v ochranném pásmu dráhy, tj. pozemek i stavba jsou zatíženy zvýšenou hlučností, dále je zohledněn stav objektu – objekt po rekonstrukci, umístění v obci, dostupnosti do centra a při zohlednění možnosti začlenění pozemku do zástavby v obci, byla cena stanovena se zohledněním těchto aspektů. Současně byly ceny upraveny i co do velikostí a vybavenosti a byly porovnány s výše uvedenými nemovitostmi.

Po porovnání s výše uvedenými nemovitostmi za použití koeficientů vyjadřující rozdílnost parametrů oceňované a srovnávané nemovitosti, činí

srovnávací cena oceňované nemovitosti čp.333 na pozemku parc.č. st. 385, vč. pozemku činí

7 900 000,- Kč

Rekapitulace metod stanovení ceny nemovitosti:**Věcná hodnota nemovitosti včetně pozemků**

stavba	8 100 000,- Kč	
pozemky	403 000,- Kč	
	celkem	<u>8 503 000,00 Kč</u>

Výnosová hodnota

celkem **5 194 210,00 Kč**

Srovnávací hodnota nemovitosti, včetně pozemků

celkem **7 900 000,00 Kč**

Rekapitulace -závěr

porovnání je provedeno s ohledem na výše uvedené hodnoty s tím, že bude kladen důraz na srovnávací a výnosovou hodnotu, technická hodnota nemá vypovídací charakter a potenciálního kupce bude spíše zajímat za kolik se v dané lokalitě prodávají, případně pronajímají, srovnatelné objekty. Většinou se tyto objekty pořizují pro vlastní potřebu a nebo za účelem zisku z pronájmu. Z hlediska územního se jedná o stabilizované území – plochy občanské vybavenosti. Výhodou je skutečnost, že se objekt je přístupný z místní komunikace a je pronajat. Předmětný objekt je po rekonstrukci provedené v roce 1988, je v současné době komerčně využíván. Je možné jeho alternativní využití.

Předmětem ocenění je majetek:

v obci Tišnov, v katastrálním území Tišnov, okres Brno-venkov

stavba hlavní	administrativní budova čp. 333 na pozemku p.č. st.385/1
venkovní úpravy	přípojka vody, oplocení
pozemek	parc.č. st.385/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403m ²

Objekt byl postaven v roce 1890 a v roce 1984-1988 proběhla jeho celková rekonstrukce. Stavba je objektem nepravidelného obdélníkového půdorysu, se třemi nadzemními podlažími a je podsklepený. Nachází se naproti žst. Tišnov v centrální části obce v zóně ochranného pásma ČD, dle územního plánu leží v plochách pro občanskou vybavenost. Při rekonstrukci byly zachovány základové a svíslé nosné konstrukce, ostatní konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti jsou po rekonstrukci a modernizaci. V současné době je objekt využit a pronajímán.

Obvyklá cena je stanovena na základě současných nabídek. **Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto ke skutečným: objekt po rekonstrukci, dobrý stavebně technický stav, pravidelná údržba – nabyvatel nemusí vynaložit značné náklady do revitalizace budovy. Obvyklá cena byla zjištěna porovnáním se současnou nabídkou a byla upravena z důvodu využití a umístění v území. Při stanovení obvyklé ceny byl kladen důraz i na metodu výnosovou.**

Stanovení ceny porovnání je provedeno s ohledem na výše uvedené hodnoty s tím, že bude kladen důraz na srovnávací metodu, neboť potenciálního kupce bude spíše zajímat za kolik se v dané lokalitě prodávají srovnatelné objekty. Předmětná budova je využita.

Obvyklá (tržní) hodnota nemovitosti činí: 7 900 000,00 Kč

Slovy: sedmmiliónůdevětsettisíc Kč

Rekapitulace cen

I. Stanovení ceny dle vyhlášky č. 450/2012Sb .

a) <u>Administrativní budova čp.333 na pozemku parc.č. 385/1, Tišnov</u>	7 428 282,79 Kč
b) Venkovní úpravy	
1) <u>Vodovodní přípojka</u>	6 851,29 Kč
2) <u>Oplocení</u>	1 848,18 Kč
3) <u>Brána v oplocení</u>	1 898,25 Kč
c) <u>Porosty na pozemku parc.č. st.385/1</u>	1 173,83 Kč
d) <u>Pozemek parc.č. st. 385/1, Tišnov</u>	145 554,85 Kč
výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	7 585 609,19 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	7 585 610,- Kč

Cena za variantu zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Výnosová – cena činí ke dni odhadu celkem:	5 559 727,19 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	5 559 730,- Kč

Zjištěná cena: 5 559 730,- Kč

Cena slovy: pětmilionpětsetpadesátdevěttisíc sedmsetřicet Kč

II. Stanovení obvyklé ceny

Souhrn výměr všech pozemků	403 m²
-----------------------------------	--------------------------

Obvyklá (tržní) hodnota nemovitosti činí: 7 900 000,00 Kč

Slovy: sedmmiliónůdevěttisíc Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Veselí nad Moravou 20.5.2013

Ing. Eliška Krošláková
Rumunská 730
698 01 Veselí nad Moravou



Přílohy:

- schematické půdorysy objektu (1.PP až 3.NP)
- kopie výpisu z katastru nemovitostí - LV č.4077
- mapa umístění obce
- kopie snímku katastrální mapy
- kopie mapy územního plánu
- fotodokumentace

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 čj.Spr 2679-95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3454-64/2013 znaleckého deníku.

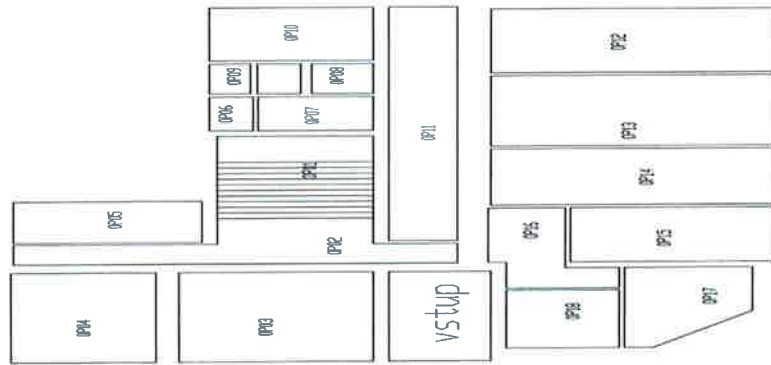
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



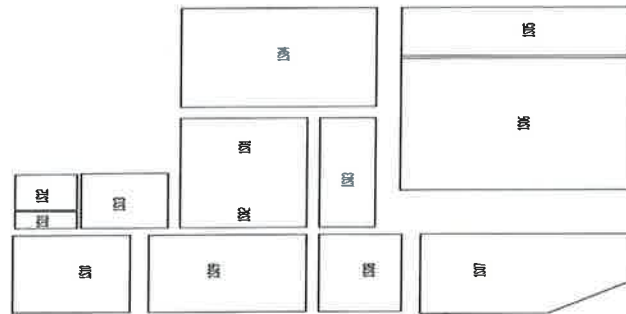
Ing. Eliška Krošláková

Schematické půdorysy objektu

Janačkova
1. NP

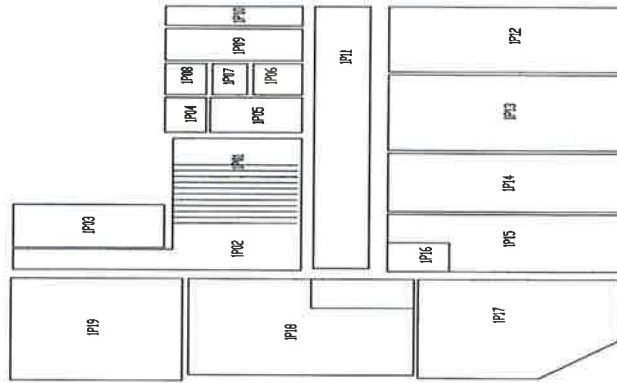


Janačkova
suterén

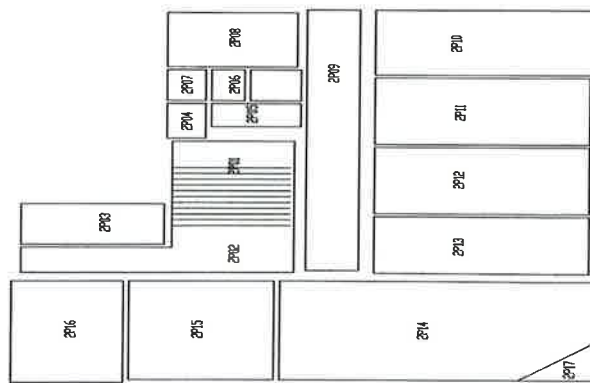


Schematické půdorysy objektu

Janačkova
2. NP



Janačkova
3. NP



VÝPIS Z KATASTRU NEBOUVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2017 10:55:02

Okec: C80603 Brno-venkov

Obec: 584002 Tišnov

Kat. území: 767370 Tišnov

List vlastnictví: 4077

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcely)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká dráhy, a.s., nábožní Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 385/1		403 zastavěná plocha a nádvoří			
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany		Na parcelě
Tišnov, č.p. 333		doprava			St. 385/1
B1 Jiné práva - Bez zápisu					
C Otezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - Bez zápisu					
E Nabývací řízení a jiné postupy zápisu					

Získání

- o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (57 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.
 8-1569/2004-733
 Pro: Česká dráhy, a.s., nábožní Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha
 ŘČ/ŘČO: 70994226

F Vztah beníťovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro státní územní správu, katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

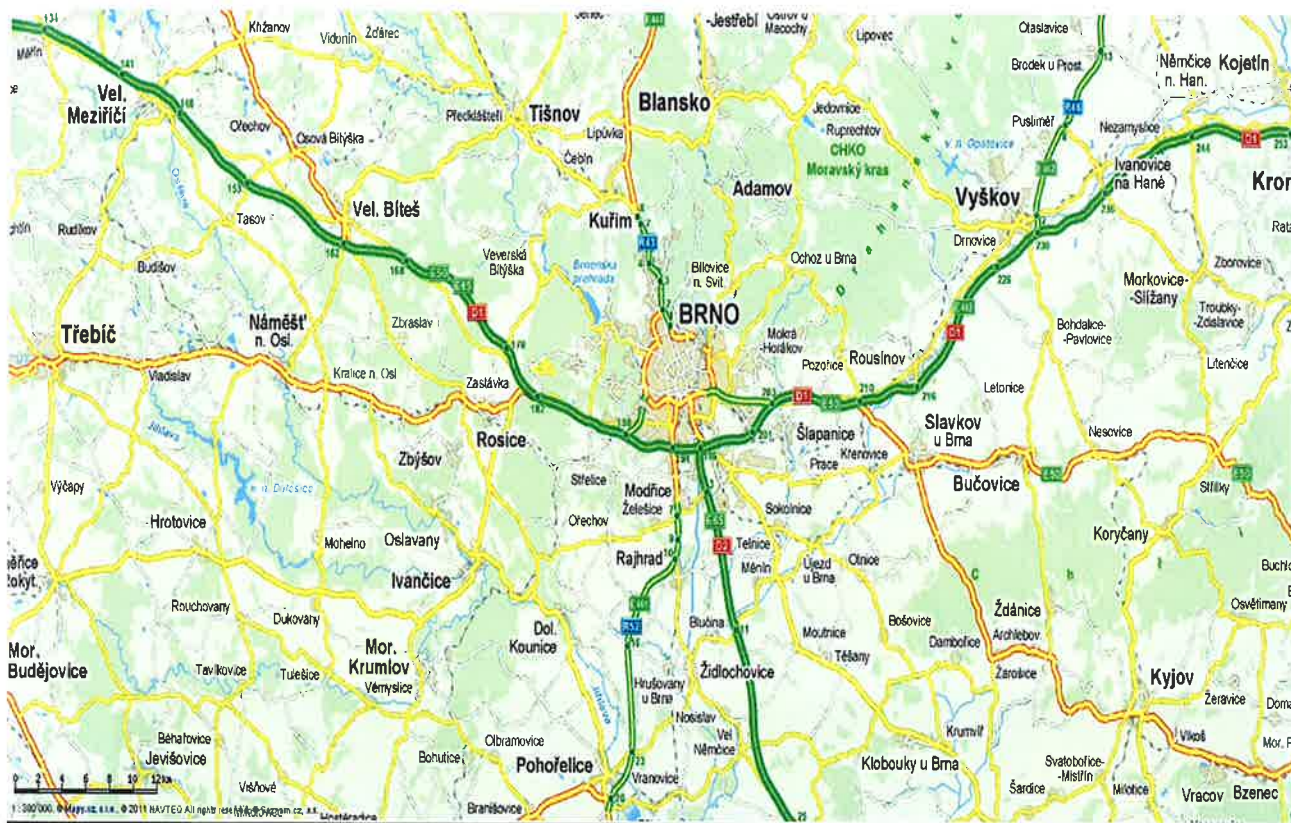
Vyhotovil: Vyhotoveno: 07.05.2017 11:10:27

Český úřad zeměměřičský a katastrální - ŽÚO
 Vyhotoveno dálkovým přístupem Řízení PD:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro státní územní správu, katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
 strana 1

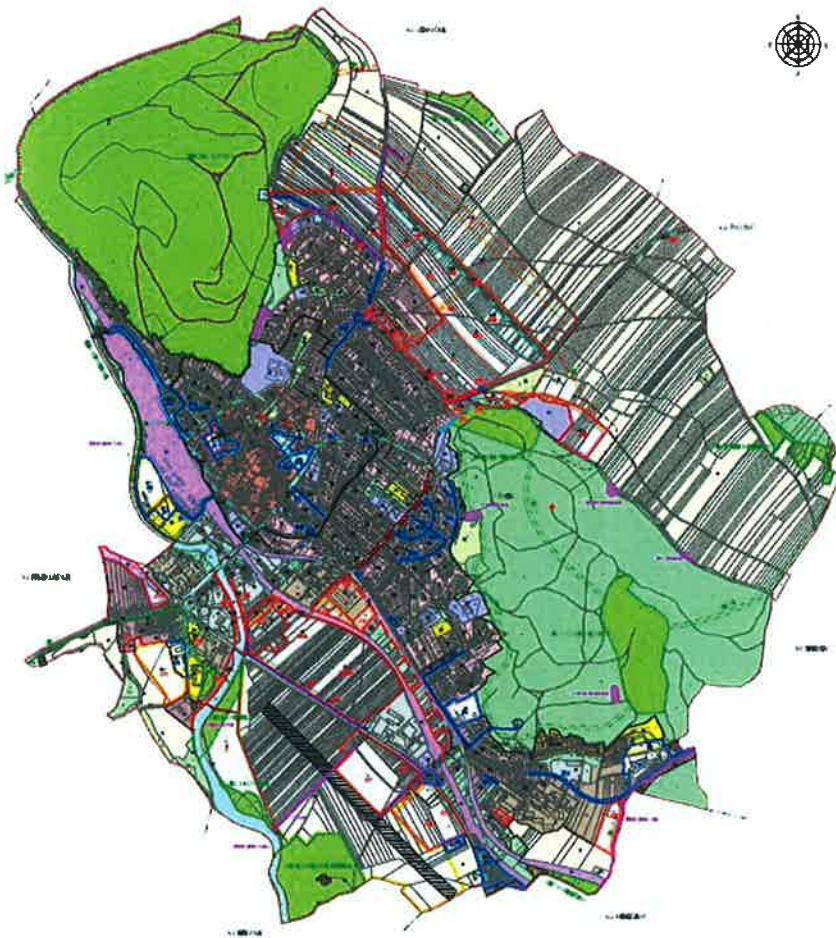
Mapa umístění obce



Snímek katastrální mapy



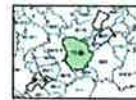
Územní plán obce



TIŠNOV

ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH Č. 2

Číslo	Název	Barva	Symbol	Popis
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Číslo	Název	Barva	Symbol	Popis
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Fotodokumentace



Interiér

