

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 183-2013 - aktualizace

o ceně budovy č.p. 1627 s příslušenstvím a pozemky:
p.č. 5478, 5479, 5486, 5493/11, 5493/12 a 5493/13,
vše zapsané na LV č. 5193, k.ú. Zábřeh na Moravě

Objednatel znaleckého posudku:

CLANROY a.s., Ing. Lucie Svobodová
Nám. 14. října 642/17
15000 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely
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 15.1.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Helena Volfová
Finská 2729/18
787 01 Šumperk
telefon: 737 436 787
e-mail: helena.volfova@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Šumperku 28.3.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky č. 2013/N65858/11, aktualizace je provedena na základě objednávky č. 2013/N65858/181.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytový dům s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění: U Nádraží 1627/4
789 01 Zábřeh
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Zábřeh
Katastrální území: Zábřeh na Moravě
Počet obyvatel: 14 004

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.12.2012 za přítomnosti p. Jiřího Němce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 5193, k.ú. Zábřeh na Moravě, vyhotovený dne 7.12.2012 dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy, k.ú. Zábřeh na Moravě, mapový list č. 8-4/22
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků ze dne 9.9.2011
- Informace z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> ze dne 6.1.2013
- Informace z internetového prohlížeče <http://www.sreality.cz/> o cenách podobných nemovitostí pro určení ceny porovnávací metodou přímou
- Výsledky místního šetření ze dne 19.12.2012 zjištěné znalcem
- Část výkresové dokumentace pro stavební povolení ze dne 19.7.1954
- Evidenční listy pro výpočet nájemného bytu u pronajatých bytů
- Nájemní smlouva k bytu č. 4 a 9, Dohoda o užívání bytu č. 5

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a pozemku: České dráhy, a.s., IČO: 70994226, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena část výkresové dokumentace nemovitosti a bylo provedeno místní ohledání a zaměření.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 1627 na ulici U Nádraží v Zábřehu, okr. Šumperk, včetně vedlejší stavby a pozemků.

Souhrnná velikost pozemku je 6 826 m².

Souhrnná velikost pronajímaných ploch činí 734,11 m².

V budově se nachází 7 bytů s neregulovaným nájemným a 2x "sociální zařízení traťového okrsku", které sloužilo jako šatny pro zaměstnance ČD a.s., které lze upravit na další dva byty.

Aktualizace znaleckého posudku – změna výměr pozemků dle geometrického plánu.

8. Obsah znaleckého posudku

- Administrativní cena:

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům s příslušenstvím

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:

3.1. Věcné břemeno

- Obvyklá cena

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům s příslušenstvím

Popis:

V domě se nachází celkem 9 bytů:

č. 1 a 2 - sloužily jako šatny se soc. zařízením bez kuchyně pro zaměstnance ČD, a.s. - nejsou užívány, jsou ve špatném stavu, soc. zařízení jsou v havarijním stavu. Náleží k nim dvě technické místnosti (kotelna, komora) o výměře 38,6 m².

č. 4, 5, 8 a 9 - jsou pronajaty a užívány - doloženy nájemní smlouvy k bytu č. 4 (účinnost do 30.6.2013), č. 5 (dohoda o užívání bytu) a č. 9 (účinnost do 31.12.2013). Ke všem pronajatým bytům byly doloženy Evidenční listy pro výpočet nájemného bytu.

č. 3, 6 a 7 - jsou v současné době volné.

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Bytový dům

Popis:

Zděný, dvoupodlažní bytový dům, nepodsklepený, bez podkrovní.

Dům byl postaven v roce 1848 (dle informací od provozovatele), v roce 1954 byl přestavěn, byl průběžně udržován a modernizován. V roce 2007 byla vyměněna okna v bytech za plastová, zbytek domu je spíše zastaralý.

V domě je zavedena elektřina, vodovod a kanalizace je drážní, topení je ústřední, v každém bytě je kotel na tuhá paliva.

Dispozice domu: V domě se nachází 7 bytů a 2x bývalé "sociální zařízení traťového okrsku", které sloužila jako šatny pro zaměstnance ČD a.s.. Tyto prostory lze také upravit na dva byty. Budova má tři samostatné vchody se schodišti do patra, v zadní části budovy jsou vchody přímo do některých prostor.

Zjištěné závady: v 1. NP vlhké zdivo, špatný stav fasády, vnitřních omítek, sociální zařízení jsou zastaralá a některá v dezolátním stavu

Lokalita: Budova se nachází u vlakového nádraží, cca 1,5 km od centra města. Přímo před domem jsou koleje a nádraží, za domem je zástavba RD. Přístup je pouze po nepevněné vozovce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

budova sousedí s vlakovým nádražím a kolejemi

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1330

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58	=	640,43
2. NP	53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58	=	640,43
Zastřešení	53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58	=	640,43

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	640,43 m ²	3,40 m	2 177,46
2. NP	640,43 m ²	3,20 m	2 049,38
Zastřešení	640,43 m ²	1,10 m	704,47
Součet	1 921,29		4 931,31

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 4\,931,31 / 1\,921,29 = 2,57 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\,921,29 / 3 = 640,43 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58)*(3,40)	=	2 177,46 m ³
2. NP	(53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58)*(3,20)	=	2 049,38 m ³
Zastřešení	(53,2*10,6+27,8*1,57+2*10,4*1,58)*(1,10)	=	704,47 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 177,46 m ³
2. NP	NP	2 049,38 m ³
Zastřešení	Z	704,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 931,31 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	zavěšené, pochozí, nespalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	P	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	75
13. Okna	dřevěná špaletová	P	25
14. Povrchy podlah	betonové, dlažba, PVC, parkety, textilní krytiny	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100

22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	P	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	75	1,00	4,05
13. Okna	P	5,40	25	0,46	0,62
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,75
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7875

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9303
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	1,1171
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,7875
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1310

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	3 520,90
Plná cena:	4 931,31 m ³ * 3 520,90 Kč/m ³	=	17 362 649,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 113 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 113 / 120 = 94,167 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Bytový dům - zjištěná cena = **2 604 397,41 Kč**

Vedlejší stavba

Popis:

Dřevěná kůlna na p.č. 5478 slouží jako sklady paliva pro jedn. byty.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	20,00*5,00	=	100,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	100,00 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(20,00*5,00)*(3,20)	=	320,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	320,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		320,00 m ³

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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					37,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3737

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3737
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	758,69
Plná cena:	320,00 m ³ * 758,69 Kč/m ³	=	242 780,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	59 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	65 roků		
Opotřebení:	100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 65 = 90,769 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %		-	206 363,68 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena		=	36 417,12 Kč

Venkovní úpravy

Popis:

Venkovní úpravy zahrnují přípojky IS - elektro, vodovodní a kanalizační (vodovod a kanalizace jsou drážní), schody do domu, zpevněné plochy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Seznam staveb:

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům	2 604 397,41
Vedlejší stavba	36 417,12
Celkem:	2 640 814,53 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	2 640 814,53
	* 0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **52 816,29Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Bytový dům	=	2 604 397,41 Kč
Vedlejší stavba	=	36 417,12 Kč
Venkovní úpravy	=	52 816,29 Kč

Nákladové ceny - celkem: = **2 693 630,82Kč**

Ocenění výnosovým způsobem:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:	Bytové domy netytové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
byt č.1 - 3+0	106,54	360,-	38 354,40
byt č.2 - 3+0	110,55	360,-	39 798,-
byt č.3 - 2+1	58,40	480,-	28 032,-
byt č.4 - 2+1	74,49	564,-	42 012,36
byt č.5 - 2+1	72,61	564,-	40 952,04
byt č.6 - 3+kk	76,82	480,-	36 873,60
byt č.7 - 2+1	86,05	480,-	41 304,-
byt č.8 - 2+1	75,96	564,-	42 841,44
byt č.9 - 2+1	72,69	482,16	35 048,21
Výnosy celkem			345 216,05

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 345 216,05 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	240 904,69 Kč
Výměra stavebního pozemku:	1 937,00 m ²
Skutečně zastavěná plocha:	640,00 m ²
Cena skutečně zastavěné plochy:	79 596,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 3 979,84 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

345 216,05 * 40 % = 138 086,42

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 138 086,42 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 203 149,79 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 062 995,80 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: E) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 693 630,82

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 062 995,80

Rozdíl R = 1 369 364,98

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny E):

CV = 4 062 995,80 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 4 062 995,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Popis:

Výměry pozemků p.č. 5479 a 5486 jsou oceněny podle geometrického plánu (jiné výměry oproti výpisu z katastru nemovitostí - v Katastru nemovitostí bude upraveno po převodu nemovitosti).

Z pozemku p.č. 5493/4 (ostatní plocha, dráha) byly vyjmuty pozemky p.č. 5493/11, 5493/12 a 5493/13, které jsou nově vedeny jako ostatní plocha, jiná plocha - viz Geometrický plán.

Pozemky p.č. 5479 a 5493/4 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizace.

Ocenění:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění: *nevýhodná lokalita pozemku*

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,1330

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7931

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:	-10 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.):	-10 %
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%) -44,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
pozemek sousedí s vlakovým nádražím a pozemky dráhy	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,7931
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1310

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	131,41	1,00	2,1310	0,7931	-44,00	124,37
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	131,41	0,40	2,1310	0,7931	-44,00	49,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5478	101,00	124,37	12 561,37
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	5479	1 836,00	124,37	228 343,32
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5486	3 008,00	49,75	149 648,-
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5493/11	1 484,00	49,75	73 829,-
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5493/12	254,00	49,75	12 636,50
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	5493/13	143,00	49,75	7 114,25
Stavební pozemky - celkem					484 132,44

Pozemky - zjištěná cena = **484 132,44 Kč**

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:

1.1. Věcné břemeno

Popis:

Pozemky p.č. 5479 a 5493/4 - věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizace.

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. Znalecký posudek – odhad obvyklé (tržní) ceny

Jedná se o tržní ocenění staveb a pozemků metodou porovnávací přímou, přičemž se obecná cena oceňované nemovitosti porovnává s cenami obdobných nemovitostí nabízených realitními kanceláři, nebo na internetovém serveru s realitami v daném místě a čase.

V současné době nejsou na trhu objekty, které by dostatečně přesně kopírovaly oceňovanou nemovitost. Pro určení obvyklé (tržní) ceny jsou použity tržní ceny nemovitostí, které se v současné době prodávají v okolí oceňovaných nemovitostí a jsou upraveny pro podmínky a stav oceňovaných nemovitostí.

C. 1 Bytový dům č.p. 1627 s příslušenstvím a pozemky

Předmětem ocenění je bytový dům s 9 byty, dřevěnou kůlnou a pozemky.

Popis nemovitosti:	viz výše	
Pozemky ve funkčním celku:	výměra celkem:	6 826,00 m ²
Výměry budovy:	zastavěná plocha:	640,43 m ²
	podlahová plocha:	772,71 m ²

Výpočet ocenění

V současné době jsou v nabídce nemovitosti uvedené v následující tabulce.

Adresa	Popis	Užitná plocha	Cena z nabídky RK	Upravená cena	Cena / m ² UP
Zábřeh, ČSA	Budova – areál Jednoty Zábřeh, budova se 2 NP, zděná, v původním stavu – sklady, kanceláře, obchodní prostory	760 m ²	5,250.000 Kč	4,725.000 Kč	6.217 Kč
Chroměč	½ budovy – restaurace, zděná budova, 2 NP, původní stav, centrum obce	670 m ²	2,100.000 Kč	1,890.000 Kč	2.821 Kč
Rovensko	Budova – restaurace, zděný, částečně podsklepeno, 1 NP, po částečné rekonstrukci, studna, parkoviště	838 m ²	2,890.000 Kč	2,601.000 Kč	3.104 Kč
Šumperk	Budova – 2 NP, zděný, centrum města – bytový dům, popř. kanceláře	405 m ²	4,000.000 Kč	3,600.000 Kč	8.889 Kč
Hanušovice	Budova – bývalá školka, zděná, 2 NP, sklep, po částečné rekonstrukci, pozemek 7 334 m ²	950 m ²	1,250.000 Kč	1,125.000 Kč	1.184 Kč

Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukovanych cen: 1 184,00 – 8 889,00 Kč/m²

V současné době se na trhu nevyskytuje nemovitost, která by odpovídala tomuto typu nemovitosti – bytový dům, proto je nemovitost porovnávána s jinými komerčními nemovitostmi v této oblasti (nemovitost by bylo možné upravit např. na kanceláře, obchodní nebo skladové prostory).

U této nemovitosti je navíc nutné přihlídnout ke špatnému stavu nemovitosti, napojení na IS ve vlastnictví ČD, a.s., špatného přístupu k nemovitosti (nutnost zřídit věcné břemeno pro přístup) a především k lokalitě – přímo u nádraží.

Po porovnání s podobnými nemovitostmi v současné době na trhu a po zvážení stavu nemovitosti, lokality a ostatních podmínek včetně současné prodejnosti podobných nemovitostí jsem odhadla následující obvyklou tržní cenu.

Stanovená cena za 1 m² v oceňované nemovitosti: 3 000,00 Kč/m²
Výpočet obvyklé ceny oceňované nemovitosti: 3 000,00 Kč x 772,71 m² = 2 318 130,00 Kč

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti po zaokrouhlení: 2 318 000,00 Kč

D. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných administrativních cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytový dům s příslušenstvím	4 062 995,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	484 132,40 Kč
3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:	
3.1. Věcné břemeno	10 000,00 Kč
Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	4 537 128,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **4 537 128,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **4 537 130,- Kč**

slovy: Čtyřimilionypětsetřicetsedmtisícjednostotřicet Kč

Rekapitulace výsledné obvyklé ceny

1. Bytový dům s příslušenstvím a pozemky **2 318 130,00 Kč**

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení: **2 318 000,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistaosmnácttisíc Kč

V Šumperku 28.3.2013

Ing. Helena Volfová
Finská 2729/18
787 01 Šumperk
telefon: 737 436 787
e-mail: helena.volfova@seznam.cz

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr 753/09 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 183-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 183-2013.