

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 980-160/13

O ceně nemovitosti – budovy č.p.1296 na pozemku p.č.5848 a pozemků p.č.5848 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou:

Objednatel posudku: CLANROY a. s.
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

Objednávka: 2013/N65976/398

Vlastník nemovitostí: České dráhy, a.s.
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Účel posudku: Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

Posudek vypracovala: Ing. Šárka Kašparová

Kancelář: Křivánky 31, 642 00 Brno
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Telefon: +420 603 420 456

Datum místního šetření: 10. 7. 2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 10. 7. 2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb.

Posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

A. Nález

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 18.6.2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

V **zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

„Hypoteční zástavní listy

§ 28

... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. **Ocenění časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 7. 2013.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha.

Kopie katastrální mapy

Viz příloha.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Velké Meziříčí
Katastrální území: Velké Meziříčí (779091)
List vlastnictví číslo: 5707

Vlastník:

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

Vlastní databáze znalce

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

Nájemní smlouva

Objekt ani pozemky nejsou pronajímány.

Celkový popis nemovitosti

Budova č.p.1296 na pozemku p.č.5848 a pozemek p.č.5848 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou. Budova byla využívána jako vodárna a garážování kolejových vozidel. Součástí budovy jsou vnitřní koleje a montážní jámy. Nemovitosti se nachází v těsné blízkosti železničních kolejí, přístupné přes pozemek jiného vlastníka. Objekt je připojen na rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace, stávající přípojky jsou však nefunkční. Dle územního plánu je pozemek a stavba v ploše určené pro dopravu,

v ochranném pásmu železnice.

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: Budova č.p.1296 na pozemku p.č.5848 je vzhledem ke stáří stavby ve velmi špatném stavu, je nutná celková rekonstrukce objektu. Venkovní omítky i vnitřní omítky jsou ve velmi špatném stavu s viditelným poškozením omítek, trhlinami a malbami graffiti, většina výplní otvorů, povrchů podlah a vybavení je za hranicí své životnosti a stejně tak i veškeré instalace. Část sklobetonových tvárnic je rozbitá. Objekt je silně znečištěn odpadky a zásahem vandalismu.

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	500m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	200m
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	budovy pro dopravu a služby
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	vodovod, elektřina, kanalizace, plyn

Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu nejsou evidována.

Nájemní smlouva

Budova ani pozemky nejsou k datu místního šetření pronajaty.

Obsah posudku

- a) Vodárna a garáž kolejových vozidel
- b) Pozemky na LV číslo 5707

Zjištěná cena dle platné vyhlášky
Cena určená porovnávacím způsobem

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

Popisy objektů

a) Objekty

Vodárna a garáž kolejových vozidel

Budova č.p.1296 na pozemku p.č.5848, původně byla využíván jako vodárna a garáž kolejových vozidel. Budova je samostatně stojící, částečně dvoupatrová stavba. Objekt je částečně zapuštěn pod zemí v prostoru bývalé kotelny, základy jsou betonové a kamenné, svislé konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených, vodorovné konstrukce s rovným podhledem v garáži bez stropu. Střeška je sedlová a částečně plochá, krytina plechová a částečně lepenková, klempířské prvky úplné plechové, vnitřní příčky zděné, schody jsou dřevěné konstrukce, okna jsou dřevěná zdvojená, i kovová jednoduchá, část garáže je prosvětlena skleněnými tvárnici, dveře jsou dřevěné a kovové, vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové, kamenné a s keramickou dlažbou, popřípadě s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, částečně cementové, venkovní omítky jsou vápenné a břizolitové. Vytápění v objektu chybí. Objekt je užíván od roku 1886.

Objekt je ve velmi špatném stavu, nevyhovující je většina venkovních omítek, povrchy vnitřních ploch, instalace a výplně otvorů. Sociální zařízení chybí, je zde jen nefunkční WC. Stav střechy a klempířských prvků je špatný. Objekt je určen k celkové rekonstrukci.

Nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci, přípojky jsou však nefunkční.

Dispoziční řešení:

1.NP: garáž, kotelna, 6*místnost, sklad, WC, chodba se schodištěm

2.NP: chodba se schodištěm, chodba, komora, 2*pokoj, půdní prostor

b) Pozemky

V obci nebyla vydána cenová mapa stavebních pozemků.

- Pozemek p.č.5848 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 475m² je zastavěn budovou č.p.1296

Pozemky jsou zapsány na LV 5707 pro k.ú. Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou, kraj Jihomoravský. Na pozemcích se nenachází trvalé porosty a jsou veřejně přístupné bez oplocení. Pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice.

Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Žďár nad Sázavou

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

a) Vodárna a garáž kolejových vozidel – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: N. vodní hospodářství

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 125113 Budovy vodního hospodářství, čistíren a úpraven vod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.3..1 budovy pro vodní hospodářství

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

Koeficient prodejnosti: 0,361 (Zemědělství)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	4,80 m	$18,4 \times 15,8 + 4 \times 4 + 8,2 \times 4,2 + 4,7 \times 8,2 + 6,2 \times 5,4 + 2,8 \times 11,1 + 2 \times 2,8 + 5,3 \times 4,5 - 1,4$	= 472,31 m ²
2.NP	3,40 m	$9 \times 6,2 + 4,7 \times 8,2 + 8,2 \times 4,2$	= 128,78 m ²
Součet:	8,20 m		= 601,09 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 4,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 300,55 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$4,8 \times (18,4 \times 15,5) + 3 \times 4 \times 4 + 5,4 \times 8,2 \times 4,2 + 6,5 \times 4,7 \times 8,2 + 9,4 \times 6,2 \times 5,4 + 6,5 \times 2,8 \times 11,1 + 2,6 \times (2 \times 2,8 + 5,3 \times 4,5 - 1,4)$	= 2 443,11 m ³
Spodní část	$1,8 \times (2 \times 2,8 + 5,3 \times 4,5 - 1,4)$	= 50,49 m ³
Střecha	$1,3 \times 8,2 \times 4,2 + 0,35 \times 4,7 \times 8,2 + 1,0 \times 6,2 \times 9$	= 114,06 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 2 607,66 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	10,30 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	23,90 %	Standardní
3. Stropy	13,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,30 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,30 %	Podstandardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,30 %	Standardní
13. Okna	4,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Podstandardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	7,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,70 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 10,30 \%$	- 0,0556
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 5,30 \%$	- 0,0286
10. Schody	$-0,54 \times 2,30 \%$	- 0,0124
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,10 \%$	- 0,0167
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	- 0,0270
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	- 0,0530
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8027

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		3 247,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9420
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,7667
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8027
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,3610
Základní jednotková cena upravená:	=	1 348,29 Kč/m³
Základní cena upravená: $2 607,66 \text{ m}^3 \times 1 348,29 \text{ Kč/m}^3$	=	3 515 881,90 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $127 / (127 + 48) \times 100 = 72,571 \%$
 $72,571 \% \times 10,30 \% \times 0,46 / 0,8027$ + 4,284 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $127 / (127 + 13) \times 100 = 90,714 \%$
 $90,714 \% \times 23,90 \% / 0,8027$ + 27,010 %
3. Stropy – standardní
 $127 / (127 + 13) \times 100 = 90,714 \%$
 $90,714 \% \times 13,10 \% / 0,8027$ + 14,804 %
4. Krov, střecha – standardní
 $110 / (110 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 6,10 \% / 0,8027$ + 7,599 %
5. Krytiny střech – standardní
 $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 2,20 \% / 0,8027$ + 2,741 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 $55 / (55 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 0,60 \% / 0,8027$ + 0,747 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
 $65 / (65 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 5,30 \% \times 0,46 / 0,8027$ + 3,037 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 $45 / (45 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,8027$ + 3,987 %
10. Schody – podstandardní
 $127 / (127 + 13) \times 100 = 90,714 \%$
 $90,714 \% \times 2,30 \% \times 0,46 / 0,8027$ + 1,196 %
11. Dveře – standardní
 $65 / (65 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,8027$ + 3,987 %
12. Vrata – standardní
 $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 0,30 \% / 0,8027$ + 0,374 %
13. Okna – standardní
 $65 / (65 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 4,20 \% / 0,8027$ + 5,232 %
14. Povrchy podlah – podstandardní
 $47 / (47 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,8027$ + 1,777 %
16. Elektroinstalace – standardní
 $37 / (37 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 7,10 \% / 0,8027$ + 8,845 %
17. Bleskosvod – standardní
 $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 0,30 \% / 0,8027$ + 0,374 %
18. Vnitřní vodovod – standardní
 $35 / (35 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,30 \% / 0,8027$ + 4,111 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní			
45 / (45 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 3,10 % / 0,8027		+ 3,862 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 93,978 %	
Odpočet opotřebení: 3 515 881,90 Kč × 93,978 %		–	3 304 155,49 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	211 726,41 Kč

Vodárna a garáž kolejových vozidel – zjištěná cena: 211 726,41 Kč

b) Pozemky na LV číslo 5707 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 114,70 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (11\,750 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 11 750 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. 2:

Ochranné pásmo	–	5 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	5 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Zemědělství)			×
			1,050
			2,113
			0,361

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5848	473	114,70	91,8670	43 453,09

Pozemky na LV číslo 5707 – zjištěná cena: 43 453,09 Kč

c) Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Vodárna a garáž kolejových vozidel	211 726,41 Kč
b) Pozemky na LV číslo 5707	43 453,09 Kč
Výsledná cena činí celkem:	255 179,50 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	255 180,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dostupnost centra obce Velké Meziříčí
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě
- dobrá občanská vybavenost obce
- velká podlahová plocha objektu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- špatný technický stav
- nižší poptávka než nabídka
- ochranné pásmo železnice
- přístup přes pozemek jiného vlastníka

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	<i>Velké Meziříčí</i>	603	2	475	<i>viz popis</i>
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	<i>Velké Meziříčí</i>	3 222	6	537	<i>objekt č.1</i>
2	<i>Pikárec</i>	554	1	554	<i>objekt č.2</i>
3	<i>Unčín</i>	720	4	180	<i>objekt č.3</i>

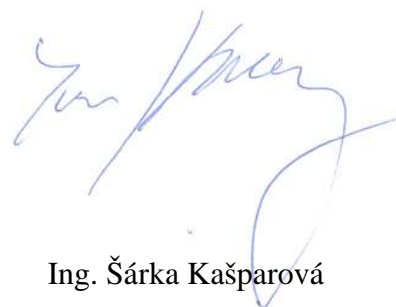
4	Římov	1 000	1	1 188	objekt č.4						
Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost užitkové plochy	K3 přístup	K4 stav a vybavení	K5 pozemky	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	4 000 000	0,75	3 000 000	1,00	5,34	1,30	1,40	0,908	2,00	17,65	170 000
2	2 100 000	0,75	1 575 000	0,95	0,92	1,30	2,80	0,908	2,00	5,78	272 500
3	390 000	0,75	292 500	0,90	1,19	1,30	1,50	0,908	2,00	3,79	77 200
4	490 000	0,75	367 500	0,90	1,66	1,30	1,10	0,938	2,00	4,01	91 600
Celkem průměr										Kč	150 000
Minimum										Kč	77 200
Maximum										Kč	272 500
Směrodatná výběrová odchylka										s	89 600
Pravděpodobná spodní hranice				zaokrouhleno				průměr - s			60 400
Pravděpodobná horní hranice				zaokrouhleno				průměr + s			239 600
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na přístup resp. příjezd k objektu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu (lepší - horší)											
K5 Koeficient úpravy na velikost pozemků											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě považuje znalec za obvyklou tuto cenu.

Způsob ocenění	Cena bez uvažování věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.	255 180,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	150 000,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	150 000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí včetně věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 150 000,- Kč.



V Brně dne 17.7.2013

Ing. Šárka Kašparová



Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.980-160/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 17.7.2013



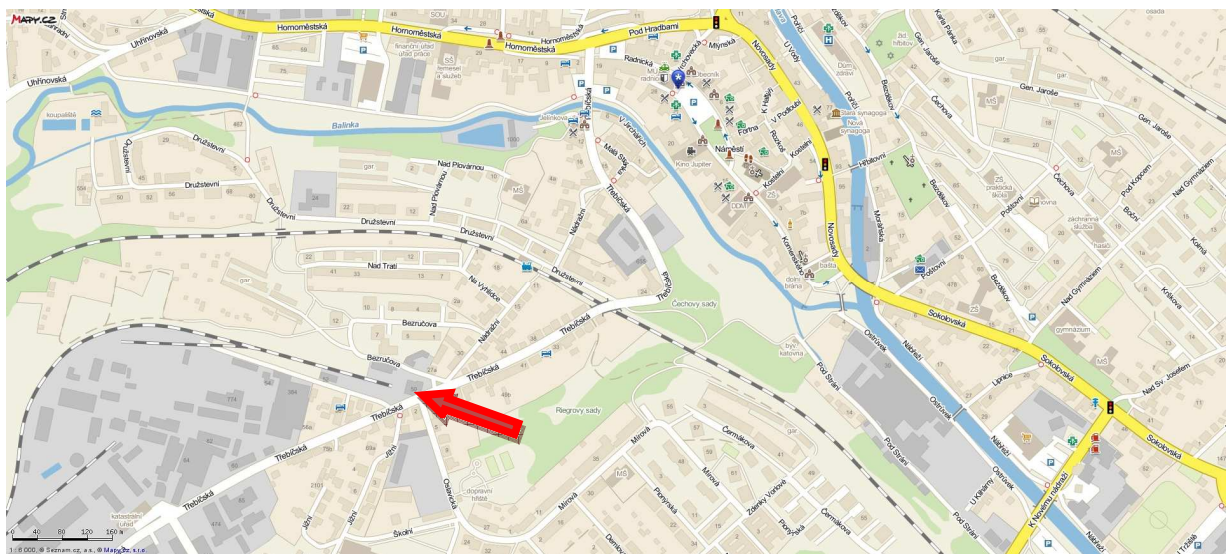
Ing. Šárka Kašparová



FOTODOKUMENTACE



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2013 15:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 5707

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 70994226

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

5848	473	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	----------------------------	--	--

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Velké Meziříčí, č.p. 1296 bydlení

5848

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

obnova operátu mapováním OO-1/2010-746

Parcela: 5848

Z-5392/2011-746

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) Ohlášení změny vlastnictví ze dne 20.8.2003

Z-2587/2003-746

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.06.2013 15:50:06

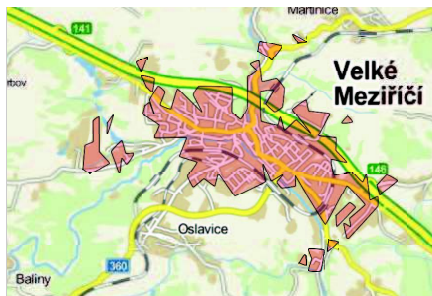
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:





Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, jiný, 537 m²

Celková cena:	4 000 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Cena za m ² :	7 449 Kč za m ²
Adresa:	Velké Meziříčí
Datum aktualizace:	09.07.2013
ID zakázky:	43742
Budova:	Skeletová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Patrový
Plocha užitná:	537 m ²
Parkovací stání:	10x

Popis:
Nabízím Vám ke koupi průmyslový objekt o pěti podlaží v blízkosti centra Velkého Meziříčí na ulici Třebíčská, o rozloze zastavěné plochy 537 m². Volně ihned. Pro případnou prohlídku neváhejte přímo kontaktovat realitního makléře.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

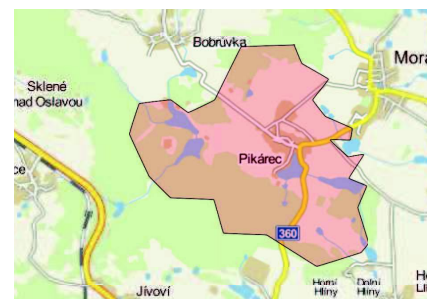


Zákaznický servis STING
Telefon: **+420 800 103 010**
Mobil: **+420 602 741 829**
zakaznický.servis@rkssting.cz

[Dotaz prodejci](#)



Realitní kancelář STING, s.r.o.
Jihlavská brána 6/2, 67401 Třebíč



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Prodej, zemědělský objekt, 554 m²

Celková cena:	2 100 000 Kč za nemovitost včetně provize
Cena za m ² :	3 791 Kč za m ²
Poznámka k ceně:	Cena je včetně provize a právních služeb kanceláře
Adresa:	Pikárec
Datum aktualizace:	27.05.2013
ID zakázky:	254904
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Prizemni
Podlaží počet:	1
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha zastavěná:	554 m ²
Plocha užitná:	554 m ²
Plocha podlahová:	554 m ²
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zařizeno:	Ne

Popis:
Nabízíme k prodeji zemědělskou halu bývalé bramborárny o CP 554 m². Hala je v dobrém stavu, vhodná jako sklad nebo výrobní prostory. V celém objektu je dvojitá ventilace, betonová podlaha, el. 220 V a 380 V, hromosvod. Stavba je postavena ze siporexových panelů. Dobrá dostupnost, 15 km od D1.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

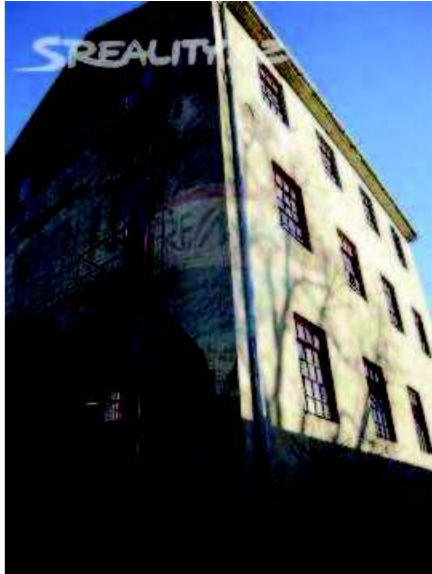


Zákaznická linka
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz

[Dotaz prodejci](#)



M&M realty holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha



Prodej, zemědělský objekt, 720 m²

Celková cena:	390 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	542 Kč za m ²
Adresa:	Unčín
Datum aktualizace:	Dnes 🌱
ID zakázky:	089-N00928
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	4
Plocha zastavěná:	180 m ²
Plocha užitná:	720 m ²
Rok rekonstrukce:	1992

Popis:

Nabízíme k prodeji objekt mlýna z roku 1939, který je zkolaudován jako výrobní zemědělský objekt - mlýn a sklad mouky. Objekt se nachází v obci Unčín, okr. Žďár nad Sázavou. Prodáváný objekt je součástí areálu, který dříve sloužil jako výrobní závod - příprava energie, skladování zemědělských produktů. Jedna část areálu stále slouží jako pekárna a ordejna pečiva. Předmětná budova je vysoká 18m, má čtyři nadzemní podlaží a podzemní prostor. Byla modernizována v roce 1992. Zastavěná plocha podlaží činí 180m². Svislé konstrukce jsou zděné, stropní konstrukce dřevěné. V současné době je objekt nepoužívaný a vyklizený od technologií.

[Zavít](#)

Kontaktovat



Psohlavec Ondřej
 Mobil: **+420 731 618 303**
ondrej.psohlavec@re-max.cz

[Dotaz prodejci](#)



RE/MAX All Inclusive
 Samcova 1177/1, 11000 Praha



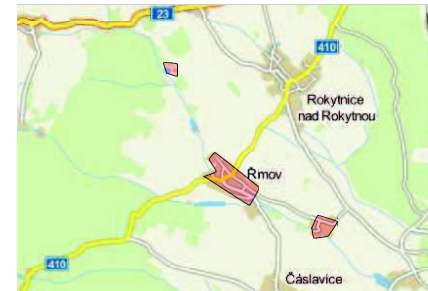
Prodej, sklad, 1 000 m²

Celková cena:	490 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	490 Kč za m ²
Adresa:	Římov
Datum aktualizace:	04.07.2013
ID zakázky:	N41540
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	1
Plocha užitná:	1 000 m ²
Plocha pozemku:	1 188 m ²
Elektřina:	120V, 230V, 400V

Popis:

Objekt bývalých sýpek vhodný k podnikání, Římov, okr. Třebíč Na prodej zemědělské stavení Římov, okr. Třebíč Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zemědělské stavení v Římově. Jedná se o bývalou budovu sýpek. Celková plocha pozemku je 1188m². Nachází se na krásném a klidném místě. Budova je vhodná k podnikání.

[Zavít](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Kontaktovat



Čečilová Lucie
 Mobil: **+420 733 534 094**
lucie.cecilova@sdk-reality.cz

[Dotaz prodejci](#)



SDK reality
 Rooseveltova 6/8, 60200 Brno