

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 979-159/13

O ceně nemovitosti – budovy bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.30 a pozemku p.č.St.30 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Řikonín, obec Řikonín, okres Brno-venkov:

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

**Objednávka:** 2013/N6600/399

**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:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-venkov  
**Obec:** Říkonín  
**Katastrální území:** Říkonín (745570)  
**List vlastnictví číslo:** 78

### **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 pozemek nejsou pronajímány.

## **Celkový popis nemovitosti**

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.30 a pozemek p.č.St.30 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Říkonín, obec Říkonín, okres Brno-venkov. Nemovitosti se nachází v těsné blízkosti nádraží, přístupné po zpevněné veřejné komunikaci. Objekt je připojen jen na rozvod elektřiny. Dle územního plánu je pozemek a stavba v ploše určené pro dopravu, v ochranném pásmu železnice.

**Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:** Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.30 je vzhledem ke stáří stavby ve špatném stavu je nutná celková rekonstrukce objektu. Venkovní omítky a vnitřní povrchy jsou ve velmi špatném stavu s viditelným poškozením omítek, trhlinami a malbami graffiti, většina výplní otvorů je za hranicí své životnosti a stejně tak i elektroinstalace.

## Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	10m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	10m
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	budovy pro dopravu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	elektřina

## Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu jsou evidována a to věcné břemeno zřízení a provozování vedení NN a kabelové skříně, povinný je stavba bez č.p./č.e. na p.č.St.30 a oprávněný je Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, s právními účinky ke dni 26.4.2013. Jedná se o umístění vedení nízkého napětí a k němu náležící kabelové skříně 50x45mm umístěné na dotčené budově na dobu neurčitou.

## Nájemní smlouva

Budova ani pozemek nejsou k datu místního šetření pronajaty.

## Obsah posudku

- a) Útulek TO
- b) Pozemky na LV číslo 78
- c) Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

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

##### Útulek TO

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.30, původně využíván jako bývalý útulek technického odboru –budova pro dopravu a spoje. Budova je samostatně stojící přízemní stavba. Objekt je nepodsklepený, základy kamenné, svislé konstrukce jsou zděné z cihel pálených plných, vodorovné konstrukce s rovným podhledem. Střecha je s mírným sklonem a částečně plochá, krytina plechová, klempířské prvky úplné plechové, vnitřní příčky zděné, schody zde nejsou, okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné a kovové. Podlahy jsou betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky vápenné. Objekt je užíván od roku 1954.

Objekt je ve velmi špatném stavu, nevyhovující je většina venkovních omítek, vnitřních povrchů, elektroinstalace a výplně otvorů. Sociální zařízení chybí. Stav střechy a klempířských prvků je zhoršený. Objekt je určen k celkové rekonstrukci.

Nemovitost je napojena na elektřinu, nyní nefunkční.

Dispoziční řešení: zádveří, sklad, 3\*místnost (do dvou místností znalci nebyl umožněn přístup)

#### b) Pozemky

V obci nebyla vydána cenová mapa stavebních pozemků.

- Pozemek p.č.St.30 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 115m<sup>2</sup> je částečně zastavěn budovou bez č.p./č.e. a část se nachází před budovou bez č.p./č.e.

Pozemek je zapsán na LV 78, pro k.ú. Řikonín, obec Řikonín, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský. Na pozemku se nenachází trvalé porosty a je částečně veřejně přístupný bez oplocení a zadní část je přístupná přes oplocený pozemek jiného vlastníka. Pozemek 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:** Brno-venkov  
**Počet obyvatel:** do 1 000 obyvatel

#### a) Útulek TO – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1241 Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.4..1 budovy pro dopravu a spoje

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,118

**Koeficient prodejnosti:** 0,387 (Doprava a spoje)

#### Podlaží:

1.NP

Výška: 2,90 m  
Zastavěná plocha:  $11,3 \times 6,35 + 2,2 \times 2 = 76,16 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 76,16  $\text{m}^2$

#### Obestavěný prostor (OP):

1.NP  $2,90 \times (11,3 \times 6,35 + 2,2 \times 2) = 220,85 \text{ m}^3$   
Střecha  $0,3 \times 11,3 \times 6,35 = 21,53 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor – celkem: = 242,38  $\text{m}^3$

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	10,40 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	25,30 %	Standardní
3. Stropy	11,80 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,70 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Úprava vnějších povrchů	3,00 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,90 %	Standardní
12. Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	1,10 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	7,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,10 %	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<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,40 %	- 0,0562
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 4,70 %	- 0,0254
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 2,70 %	- 0,0270
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,7202</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 560,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0067
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0241
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,7202
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1180
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	0,3870
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>1 243,53 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 242,38 m <sup>3</sup> × 1 243,53 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>301 406,80 Kč</b>



**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní		
$59 / (59 + 91) \times 100 = 39,333 \%$		
$39,333 \% \times 10,40 \% \times 0,46 / 0,7202$	+	2,613 %
2. Svislé konstrukce – standardní		
$59 / (59 + 21) \times 100 = 73,750 \%$		
$73,750 \% \times 25,30 \% / 0,7202$	+	25,908 %
3. Stropy – standardní		
$59 / (59 + 21) \times 100 = 73,750 \%$		
$73,750 \% \times 11,80 \% / 0,7202$	+	12,083 %
4. Krov, střecha – standardní		
$59 / (59 + 11) \times 100 = 84,286 \%$		
$84,286 \% \times 6,20 \% / 0,7202$	+	7,256 %
5. Krytiny střech – standardní		
$59 / (59 + 11) \times 100 = 84,286 \%$		
$84,286 \% \times 2,30 \% / 0,7202$	+	2,692 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
$59 / (59 + 11) \times 100 = 84,286 \%$		
$84,286 \% \times 0,70 \% / 0,7202$	+	0,819 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní		
$59 / (59 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,70 \% \times 0,46 / 0,7202$	+	3,002 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní		
$59 / (59 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,7202$	+	1,916 %
11. Dveře – standardní		
$59 / (59 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 2,90 \% / 0,7202$	+	4,027 %
13. Okna – standardní		
$59 / (59 + 41) \times 100 = 59,000 \%$		
$59,000 \% \times 4,20 \% / 0,7202$	+	3,441 %
14. Povrchy podlah – standardní		
$59 / (59 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,20 \% / 0,7202$	+	4,443 %
16. Elektroinstalace – standardní		
$59 / (59 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 7,10 \% / 0,7202$	+	9,858 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	78,047 %
Odpočet opotřebení: 301 406,80 Kč × 78,047 %	-	235 238,97 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>66 167,83 Kč</b>

**Útulek TO – zjištěná cena:**

**66 167,83 Kč**

**b) Pozemky na LV číslo 78 – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 33 obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

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

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Ochranné pásmo	–	5 %	
Úprava celkem:	–	12 %	× 0,880
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			× 2,118
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Doprava a spoje)			× 0,387

		Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]			
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	115	35,-	25,2457	2 903,26

**Pozemky na LV číslo 78 – zjištěná cena: 2 903,26 Kč**

**c) Věcné břemeno zřízení a provozování vedení – § 18 zákona č. 151/97 Sb.**

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,- Kč</b>

**d) Rekapitulace**

**Výsledné ceny:**

a) Útulek TO	66 167,83 Kč
b) Pozemky na LV číslo 78	2 903,26 Kč
c) Věcné břemeno zřízení a provozování vedení	-10 000,- Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>59 071,09 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>59 070,- Kč</b>

## 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 prodejkách 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 nádraží obce Říkonín

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- špatný technický stav
- výrazně nižší poptávka než nabídka
- ochranné pásmo železnice
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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 <sup>2</sup> )	Počet podlaží	Velikost pozemků (m <sup>2</sup> )	Popisy
Oceň. objekt	Říkonín	76	1	115	viz popis
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	Borač	600	2	267	objekt č.1
2	Miroslav	2 052	1	2 052	objekt č.2
3	Slatina	900	1	900	objekt č.3
4	Črnovice	200	1	413	objekt č.4

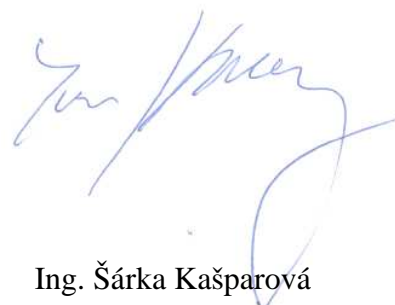
Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená  Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny  Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost užit- kové plo- chy	K3 pří- jezd	K4 stav a vyba- vení	K5 po- zem- ky	K6 úvaha znalce	I  $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená  Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	350 000	0,75	262 500	1,00	7,89	1,00	1,00	0,898	1,50	10,63	24 700
2	750 000	0,75	562 500	1,05	27,00	1,00	1,10	0,915	1,50	42,80	13 100
3	650 000	0,75	487 500	1,20	11,84	1,00	1,20	0,915	1,50	23,40	20 800
4	749 000	0,75	561 750	1,05	2,63	1,00	1,50	1,090	1,50	6,77	83 000
Celkem průměr										Kč	<b>40 000</b>
Minimum										Kč	13 100
Maximum										Kč	83 000
Směrodatná výběrová odchylka									s		32 097
Pravděpodobná spodní hranice				zaokrouhлено				průměr - s			7 900
Pravděpodobná horní hranice				zaokrouhлено				průměr + s			72 100
<b>Věcné břemeno výpočet dle vyhlášky</b>										Kč	<b>10 000</b>
<b>Cena včetně věcných břemen po zaokrouhlení</b>										Kč	<b>30 000</b>
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	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
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 po odpočtu věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 420/2012 Sb.	69 070,00 Kč	59 070,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	40 000,00 Kč	30 000,00 Kč
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>40 000,00 Kč</b>	<b>30 000,00 Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí včetně věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 30 000,- 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

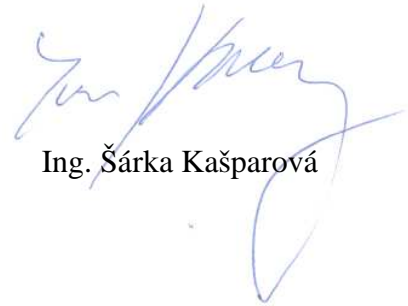
Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

## 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.979-159/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

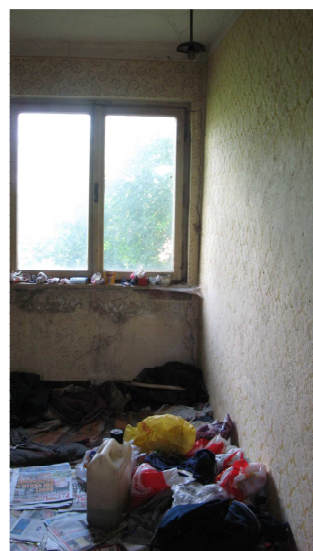
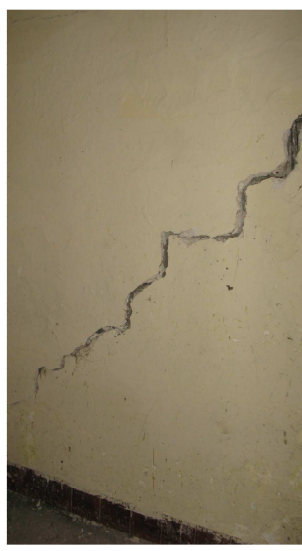
V Brně dne 17.7.2013



Ing. Šárka Kašparová

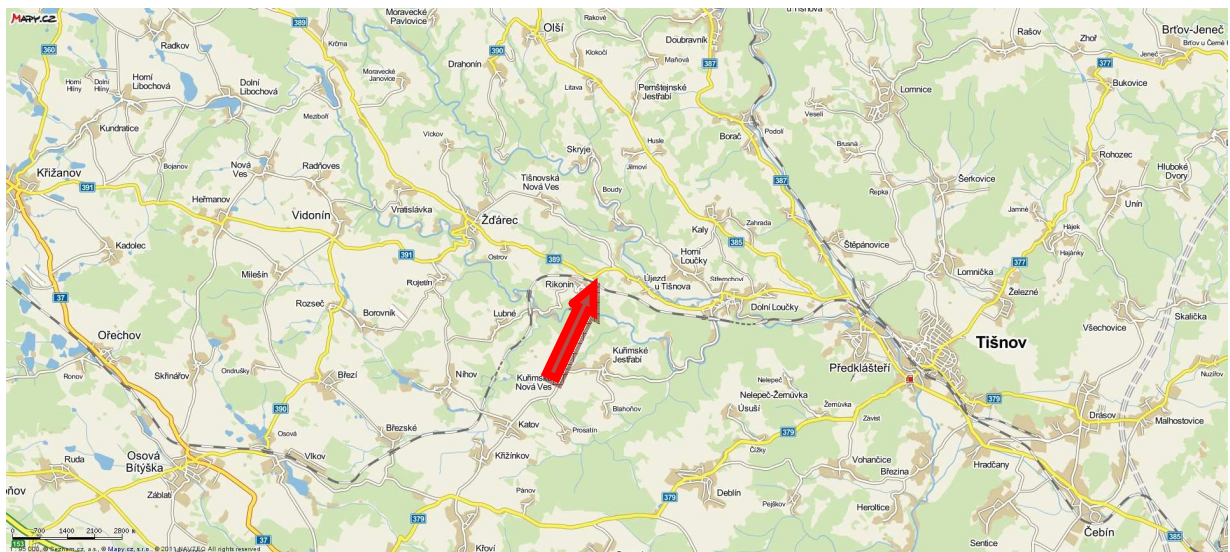
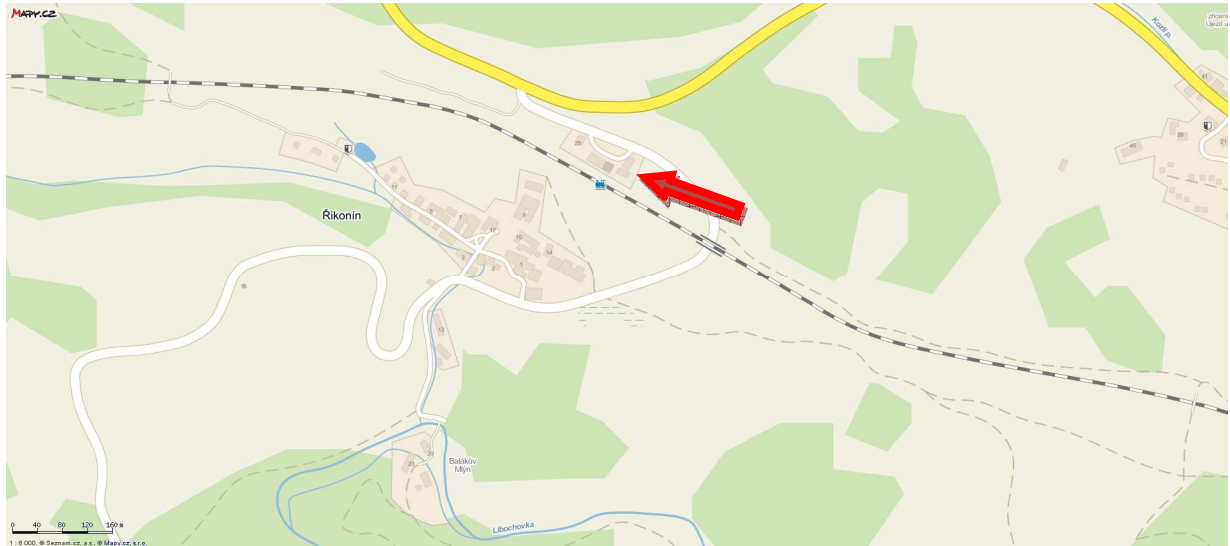


# FOTODOKUMENTACE





## MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2013 15:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 596698 Řikonín

Kat.území: 745570 Řikonín

List vlastnictví: 78

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

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	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	St. 30	115	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Způsob ochrany	
bez čp/če		doprava		Na parcele	
				St. 30	

B1 Jiná práva - Bez zápisu
----------------------------

C Omezení vlastnického práva	Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro		

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení  
NN a kabelové skříně v rozsahu čl. II smlouvy  
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, St. 30  
Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO: 70994234  
Stavba: bez čp/če na parc. V-4201/2013-703  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2013.  
V-4201/2013-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu
----------------------------

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

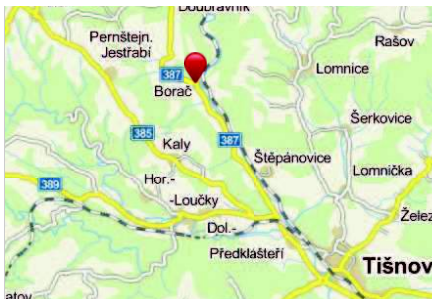
Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ; uloženo na prac. Velká Bíteš  
Z-2070/2003-744  
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
---



Zákres prodeje TS 2009_00336	Měřítko: 1:1000	Formát: A4	Vyhotovil: Ing. Petra Jandoušková Č.Ú. a.s. 00 032
Mapový list ZS-I-17-2	k.ú. Říkonín	Stav ke dni: 12.03.2013	



**V okolí nemovitosti najdete**

Vlak: vlaková stanice Borač 260 m

**Prodej, sklad, 600 m<sup>2</sup>**

Celková cena:	<b>350 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	584 Kč za m <sup>2</sup>
Adresa:	Borač
Datum aktualizace:	29.06.2013
ID zakázky:	0000149216
Budova:	Kamenná
Stav objektu:	Špatný
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Podlaží umístění:	4. podlaží
Počet kanceláří:	1
Plocha užitná:	600 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	267 m <sup>2</sup>
Datum nastěhování:	<b>29.06.2013</b>
Elektřina:	400V
Výtah:	Ne

Popis:  
Prodej budovy bývalého vodního mlýna, Borač, Brno - venkov. Třípatrová budova o rozměrech 20x15 m2, výška budovy 10 m2. Plocha parcely 267 m2. Přijezd po obecní komunikaci, nutná rekonstrukce.

**Kontaktovat**

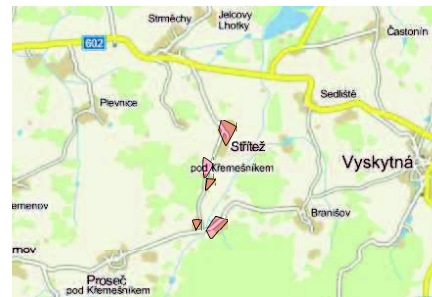


Věra Daňková  
Mobil: **603 888 059**  
[zlin@aaabyty.cz](mailto:zlin@aaabyty.cz)

[Dotaz prodejci](#)



AAA BYTY.CZ  
Zarání 4422, 76001 Zlín



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

**Prodej, sklad, 2 052 m<sup>2</sup>**

Celková cena:	<b>750 000 Kč</b> za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	366 Kč za m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně provize RK
Adresa:	Střítež pod Křemešnickem
Datum aktualizace:	18.06.2013
ID zakázky:	44583
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	1 200 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	2 052 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	2 052 m <sup>2</sup>
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Autobus

Popis:  
Prodej zděnného skladu na okraji obce Proseč pod Křemešnickem vzdálené 6 km od okresního města Pelhřimov v kraji Vysočina. Jedná se o dvoupatrovou zchátralou budovu bývalého kravína, která 20 let slouží jako sklad brambor a obilí. Nemovitost je zděná, střešní krytina je zhotovena z eternitu. Zastavěná plocha 1200 m2, užitná plocha 2052 m2. Možnost koupě na splátky. Více informací v RK. Doporučuji prohlídku. 44583

[Zavít](#)

**Kontaktovat**



Václav Keller  
Telefon: **800 700 099**  
Mobil: **724 357 847**  
[vaclav.keller@nextreality.cz](mailto:vaclav.keller@nextreality.cz)

[Dotaz prodejci](#)



NEXT REALITY  
Husova 1656/52, 58601 Jihlava



## Prodej, sklad, 900 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>650 000 Kč</b> za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	723 Kč za m <sup>2</sup>
Adresa:	Slatina
Datum aktualizace:	23.06.2013
ID zakázky:	KP657:1422167
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Typ domu:	Prizemni
Pocet kancelari:	1
Plocha užitná:	900 m <sup>2</sup>

**Popis:**  
K prodeji nabízíme objekt bývalých dílen zemědělského družstva. V současnosti je využíván jako sklad. Zavedený je plyn a lektřina. Zastavěná plocha cca 900 m<sup>2</sup>.

### Kontaktovat



Ing. Vladimír Hájek  
Telefon: **+420 515 221 413**  
Mobil: **+420 604 994 488**  
[hajek@znojmoreality.cz](mailto:hajek@znojmoreality.cz)

[Dotaz prodejci](#)

[www.znojmoreality.cz](http://www.znojmoreality.cz)  
Sokolská 1323/43, 66902 Znojmo



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

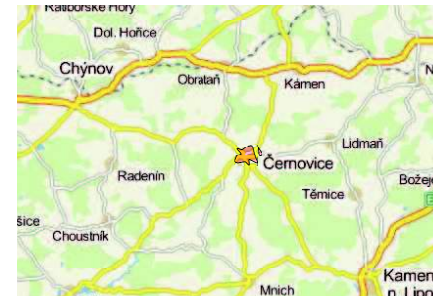


## Prodej, jiný, 200 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>749 000 Kč</b> za nemovitost
	včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	3 745 Kč za m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	cena k jednání
Adresa:	Černovice
Datum aktualizace:	24.06.2013
ID zakázky:	056800
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobry
Poloha domu:	Samostatny
Vlastnictvi:	Osobni (Převod do OV)
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Prizemni
Plocha užitná:	200 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	413 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	1x
Doprava:	Silnice, Autobus

**Popis:**  
Nabízíme k prodeji komerční budovu na Soběslavské ulici v Černovicích. Budova je zděné konstrukce, jednopodlažní, nepodsklepená s pultovou střechou pokrytou vlnitým eternitem. Napojeno na veřejné rozvody elektrické energie, vodovod a kanalizaci. Prostory jsou rozděleny na 3 místnosti, sociální zázemí, sklad a nákladní rampu. Celková užitná plocha 200 m<sup>2</sup>. Vhodné pro výrobu, sklad nebo prodejnu. Pro více informací nebo prohlídku volejte makléře.

[Zavřít](#)



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

### Kontaktovat



Johanka Jantačová  
Telefon: **+420 565 321 914**  
Mobil: **+420 777 289 297**  
[jantacova@adrealty.cz](mailto:jantacova@adrealty.cz)

[Dotaz prodejci](#)



AD realitní kancelář  
Tylova 837, 39301 Pelhřimov