

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 978-158/13

O ceně nemovitosti – budovy bez č.p./č.e. na pozemku p.č.2135 a pozemků p.č.2135, p.č.2141/12 oddělen GP z p.č.2141/6 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Chrlice, obec Brno, okres Brno-město:

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

Objednávka: 2013/N65953/402

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.

Geometrický plán č.1425-198/2010

Viz příloha.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihomoravský
Obec: Brno
Katastrální území: Chrlice (654132)
List vlastnictví číslo: 2068

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 bez č.p./č.e. na pozemku p.č.2135 a pozemky p.č.2135, p.č.2141/12 oddělen GP č.1425-198/2010 z p.č.2141/6 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Chrlice, obec Brno, okres Brno-město. Nemovitosti se nachází v těsné blízkosti nádraží, přístupné po zpevněné veřejné komunikaci. Objekt je připojen na rozvod elektřiny a dešťovou kanalizaci. 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.2135 je vzhledem ke stáří stavby ve špatném stavu je nutná celková rekonstrukce objektu. Venkovní omítky a povrchy ramp 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:	vodovod, elektřina, kanalizace, plyn

Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu jsou evidována a to věcné břemeno zřízení a provozování technologie zařízení povinného stavba bez č.p./č.e. na p.č.2135 a pro oprávněného Správa železniční dopravní cesty, státní organizace s právními účinky vkladu ke dni 26.4.2013. Jedná se o strpění umístění technologie zabezpečující provoz dráhy a drážní dopravy umístěné v dotčené budově ve dvou místnostech samostatně přístupných ze strany drážní budovy. Jedná se o rozvodnu NN pro napájení zabezpečovacího zařízení, osvětlení a rozvodů železniční stanice Chrlice, dálkové ovládání osvětlení zastávek, agregát pro náhradní napájení sdělovacího a zabezpečovacího zařízení a v druhé místnosti se nachází sdělovací a zabezpečovací zařízení.

Nájemní smlouva

Budova ani pozemky nejsou k datu místního šetření pronajaty.

Obsah posudku

- a) Sklad
- b) Pozemky

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

Sklad

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.2135, využíván jako sklad. Budova je samostatně stojící přízemní stavba s rampou na dvou stranách. Objekt je nepodsklepený, základy betonové, svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce s rovným podhledem v hlavním skladu bez stropu. Střeška je s mírným sklonem a částečně plochá, krytina plechová a částečně lepenka, klempířské prvky úplné plechové, vnitřní příčky zděné, schody zde nejsou, okna kovová zdvojená, skleněné tvárnice, dveře kovové, vrata kovová. Podlahy jsou betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky břizolitové. Objekt je užíván od roku 1975.

Objekt je ve špatném stavu, nevyhovující je většina venkovních omítek, povrchy ramp, 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 a dešťovou kanalizaci.

Dispoziční řešení: velký sklad přístupný z rampy, 2*sklad, 2* místnost technologie (znalci nebyl umožněn přístup)

b) Pozemky

V obci byla vydána cenová mapa stavebních pozemků, platná od 1.1.2012. Podle této cenové mapy se oceňovaný pozemek se nenachází v oceněné oblasti.

- Pozemek p.č.2135 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 305m² je zastavěn budovou bez č.p./č.e. skladu
- Pozemek p.č.2141/12 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 98m², oddělen GP č.1425-198/2010 z p.č.2141/6, využíván ve funkčním celku se stavbou bez č.p./č.e. skladu

Pozemky jsou zapsány na LV 2068, pro k.ú. Chrlice, obec Brno, okres Brno-město, 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 :

Oblast: Brno 9

a) Sklad – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,095

Koeficient prodejnosti: 0,646 (Sklady)

Podlaží:

1.NP

Výška:

5,40 m

Zastavěná plocha: $18,4 \times 9,5 + 3 \times 9,5$ = 203,30 m²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 5,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 203,30 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP $5,40 \times (18,4 \times 9,5) + 3,2 \times (3 \times 9,5)$ = 1 035,12 m³

Zastřešení $0,35 \times 18,4 \times 9,5$ = 61,18 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 096,30 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Nadstandardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	$0,54 \times 30,40 \%$	+ 0,1642
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 2,90 \%$	- 0,0157
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0785

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9525
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,6889
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0785
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0950
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,6460
Základní jednotková cena upravená:	=	2 407,71 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 096,30 m ³ × 2 407,71 Kč/m ³	=	2 639 572,47 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 $38 / (38 + 112) \times 100 = 25,333 \%$
 $25,333 \% \times 13,20 \% / 1,0785$ + 3,101 %
- Svislé konstrukce – nadstandardní
 $38 / (38 + 42) \times 100 = 47,500 \%$
 $47,500 \% \times 30,40 \% \times 1,54 / 1,0785$ + 20,619 %
- Stropy – standardní
 $38 / (38 + 42) \times 100 = 47,500 \%$

47,500 % × 13,80 % / 1,0785	+ 6,078 %	
4. Krov, střecha – standardní		
38 / (38 + 32) × 100 = 54,286 %		
54,286 % × 7,00 % / 1,0785	+ 3,523 %	
5. Krytiny střech – standardní		
38 / (38 + 2) × 100 = 95,000 %		
95,000 % × 2,90 % / 1,0785	+ 2,554 %	
6. Klempířské konstrukce – standardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 0,70 % / 1,0785	+ 0,649 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní		
38 / (38 + 12) × 100 = 76,000 %		
76,000 % × 4,20 % / 1,0785	+ 2,960 %	
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 2,90 % × 0,46 / 1,0785	+ 1,237 %	
11. Dveře – standardní		
38 / (38 + 12) × 100 = 76,000 %		
76,000 % × 2,40 % / 1,0785	+ 1,691 %	
12. Vrata – standardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 3,00 % / 1,0785	+ 2,782 %	
13. Okna – standardní		
38 / (38 + 12) × 100 = 76,000 %		
76,000 % × 3,40 % / 1,0785	+ 2,396 %	
14. Povrchy podlah – standardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 2,90 % / 1,0785	+ 2,689 %	
16. Elektroinstalace – standardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 5,80 % / 1,0785	+ 5,378 %	
17. Bleskosvod – standardní		
38 / (38 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 0,40 % / 1,0785	+ 0,371 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 56,028 %	
Odpočet opotřebení: 2 639 572,47 Kč × 56,028 %	-	1 478 899,66 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 160 672,81 Kč

Sklad – zjištěná cena:

1 160 672,81 Kč

b) Pozemky na LV číslo 2068 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 1 100,- Kč.

Cena je určena podle písm. c): Brno.

§ 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 %	× 1,050
Koeficient změny cen staveb K_i :			× 2,095
Koeficient prodejnosti K_p : (Sklady)			× 0,646

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	2135	305	1 100,-	1 563,1424	476 758,43

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

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 %	× 1,050
Koeficient změny cen staveb K_i :			× 2,095
Koeficient prodejnosti K_p : (Sklady)			× 0,646
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			× 0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - dráha	2141/12	98	1 100,-	625,2569	61 275,18

Součet cen všech typů pozemků: = **538 033,61 Kč**

Pozemky na LV číslo 2068 – zjištěná cena: **538 033,61 Kč**

c) Věcné břemeno zřízení technologie – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Ročního užitek vyplývající z věcného břemene určený z nájemného:

Roční jednotkové nájemné (N) dle odhadu znalce:	720,-	Kč/m ²
Výměra pozemku (V):	21,-	m ²
Roční užitek z břemene (U): $N \times V$	15 120,-	Kč
Doba trvání břemene (n):	5	roky
Hodnota věcného břemene: $U \times n$	75 600,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	= -75 600,-	Kč

d) Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Sklad	1 160 672,81 Kč
b) Pozemky na LV číslo 2068	538 033,61 Kč
c) Věcné břemeno zřízení technologie	-75 600,- Kč
Výsledná cena činí celkem:	1 623 106,42 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	1 623 110,- 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 nádraží části města Brno - Chrlice
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě
- dobrá dostupnost centra města Brna

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- špatný technický stav
- nižší poptávka než nabídka
- ochranné pásmo železnice
- věčné břemeno zřízení technologie ve dvou místnostech budovy

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>Brno-Chrlice</i>	168	1	403	<i>viz popis</i>
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	<i>Brno-Slatina</i>	450	1	0	<i>objekt č.1</i>
2	<i>Brno-Židenice</i>	688	1	400	<i>objekt č.2</i>
3	<i>Brno-Královo Pole</i>	261	1	0	<i>objekt č.3</i>
4	<i>Zbýšov</i>	600	1	720	<i>objekt č.4</i>

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	pramen ceny	Kč	polo- ha	veli- kost užit- kové plo- chy	pří- jezd	stav a vyba- vení	po- zem- ky	úvaha znalce	$K1 \times$... \times $K6$	Kč	
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	885 654	0,85	752 806	0,95	2,68	1,00	1,10	0,750	1,50	3,15	239 000	
2	3 600 000	0,85	3 060 000	1,10	4,10	1,00	1,40	0,810	1,50	7,67	399 000	
3	3 500 000	0,85	2 975 000	1,10	1,55	1,00	0,90	0,750	1,50	1,73	1 719 700	
4	1 840 000	0,85	1 564 000	0,90	3,57	0,95	1,10	0,875	1,50	4,41	354 600	
Celkem průměr										Kč	700 000	
Minimum										Kč	239 000	
Maximum										Kč	1 719 700	
Směrodatná výběrová odchylka										s	697 684	
Pravděpodobná spodní hranice				zaokrouhleno				průměr - s			-17 700	
Pravděpodobná horní hranice				zaokrouhleno				průměr + s			1 377 700	
Věcné břemeno										Kč	-189 000	
Cena včetně věcných břemen po zaokrouhlení										Kč	500 000	
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												

Věcné břemeno zřízení technologie oceněno obvyklou cenou

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

Roční užitek z břemene (U) dle odhadu znalce viz výpočet dle vyhlášky:

15 120,- Kč

Doba trvání břemene není omezena

Míra kapitalizace (u):

8,00 %

Hodnota věcného břemene (věcná renta):

$U / u \times 100\%$

= 189 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

× -1

Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení:

= -189 000,- Kč

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. 450/2012 Sb.	1 698 710,- Kč	1 623 110,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	700 000,00 Kč	500 000,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	700 000,00 Kč	500 000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí včetně věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 500 000,- Kč.

V Brně dne 17.7.2013

Ing. Šárka Kašparová



Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

Geometrický plán

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.978-158/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



V Brně dne 17.7.2013

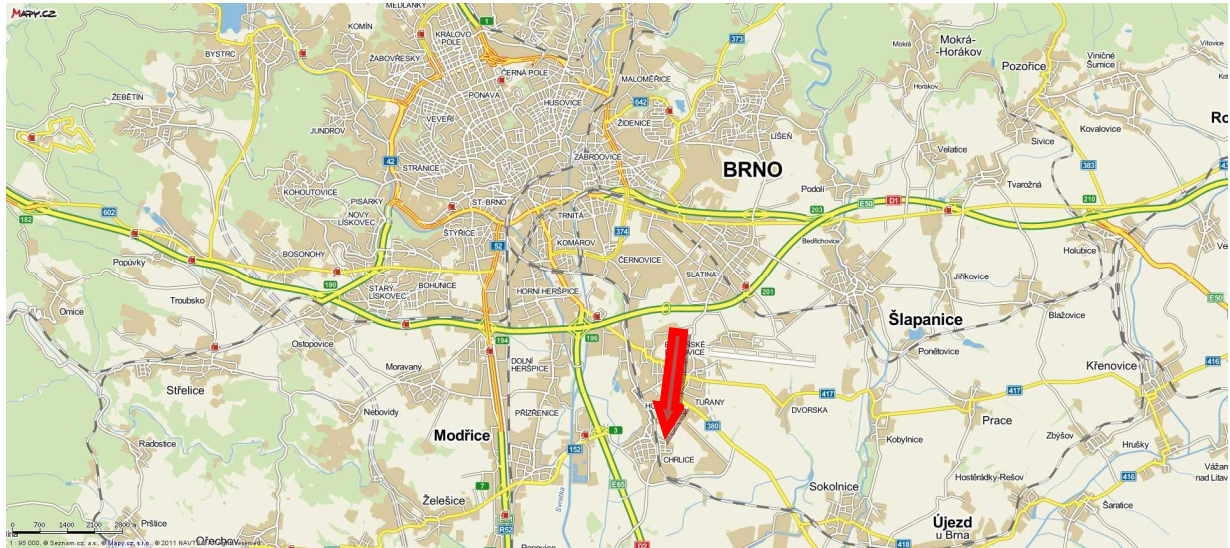
Ing. Šárka Kašparová



FOTODOKUMENTACE



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2013 16:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 654132 Chrlice

List vlastnictví: 2068

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
2135	305	zastavěná plocha a nádvoří		
2141/6	37420	ostatní plocha	dráha	
2141/10	460	ostatní plocha	dráha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

bez čp/če

výroba

2135

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování technologických zařízení dle čl. II smlouvy

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO: 70994234

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2013.

V-5790/2013-702

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2135

Z-14369/2006-702

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.)

Z-10023/2004-702

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

RČ/IČO: 70994226

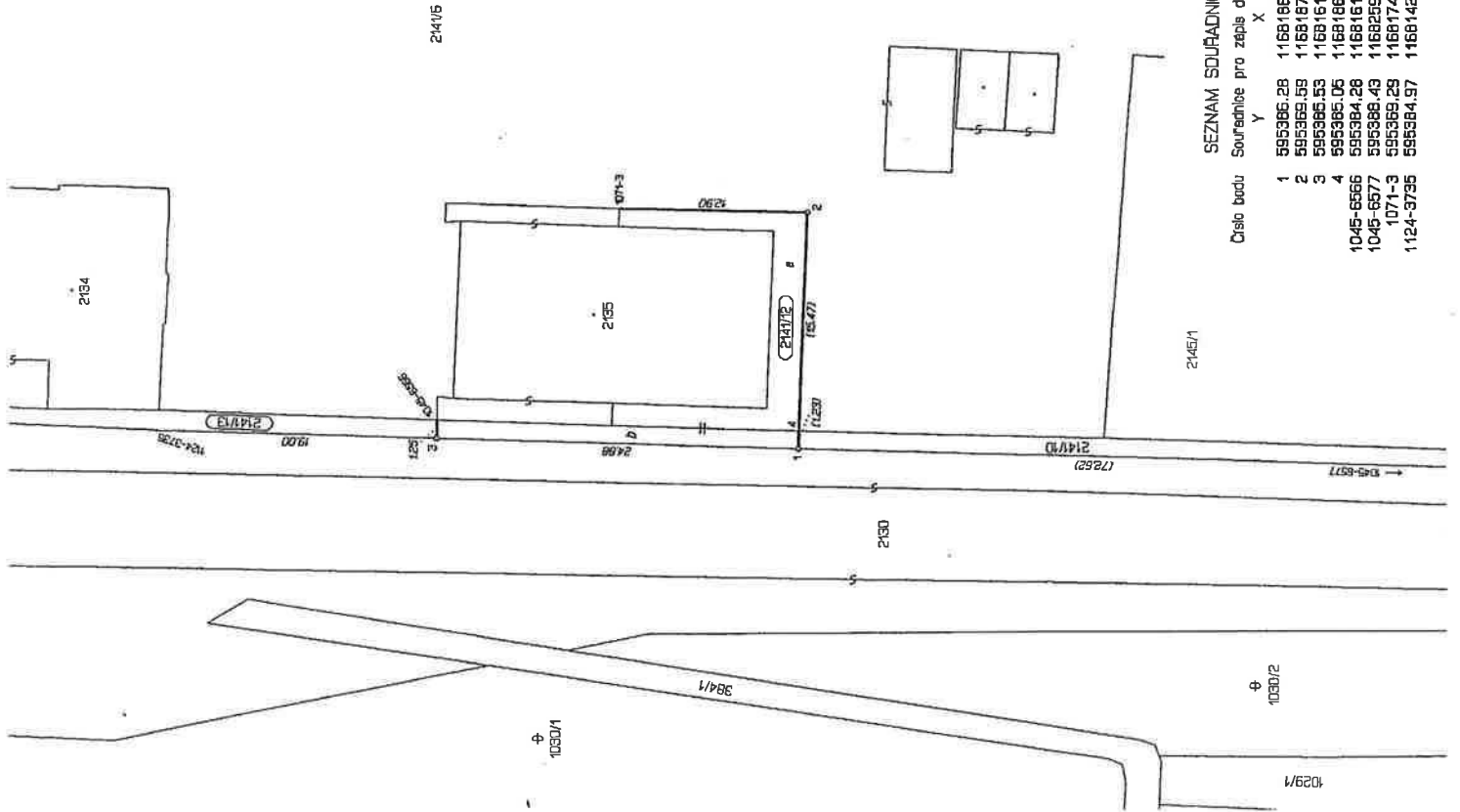
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby 1651-1/2010 -025/TI ze dne 19.04.2010.

Z-10272/2010-702

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI

Dosavadní stav				Nový stav			
Číslo pozemku parcelním číslem	Výměra parcely	Druh pozemku		Druh pozemku	Výměra parcely	Druh pozemku	
		Způsob využití	Parcelní číslo			Způsob využití	Parcelní číslo
2141/6	3; 74; 22	ostatní díla	2141/6	ostatní díla	3; 73; 55	ostatní díla	2141/6
2141/10	4; 60	ostatní díla	2141/10	ostatní díla	3; 56	ostatní díla	2141/10
	3; 76; 82		2141/13	ostatní díla	73	ostatní díla	2141/10
					3; 76; 82		

Porovnání se stavem evidence právních vztahů		Důvod změny	Druh právního vztahu	Druh právního vztahu	Druh právního vztahu
Číslo pozemku parcelním číslem	Číslo pozemku parcelním číslem				
		0	2141/6	2068	3; 73; 55
		2	2141/6	2068	67 a
		2	2141/10	2068	31 b
		2	2141/10	2068	98
		2	2141/10	2068	3; 56
		2	2141/10	2068	73



Dělití nebo sesbovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pop. n. nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN

PRO rozdělení a změnu hranic pozemků

Zhotovitel: Hloušek s.r.o.
602 00 Brno, Vančurova 56
Číslo plánu: 1425 - 198/2010
Oblast: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Chřtice
Mapový list: DKVI
Míst zapsáno určení výměr je určen podle § 17 odst. 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb.
Dovražením vesměšním pozemkům byla poskytnuta rozdělná částka.
Je-li vzhledem k problémům naměřených souřadnic hranic, které byly zobrazeny předchozím způsobem:

Návrhová a přesnostní odpověď příslušného předpovědi.
Ing. Leoš Pernica
Katastrální úřad souhlasí s obsahem parcel.
Souhlas katastrálního úřadu prodat:
2011 09/12 100-1/10
Dne: 13.12.2010 Číslo: 13410
Jeden pročet geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Kod kv.	Poznamka
Y	X		
1	595386.28	1168186.68	3 zep. hřeb
2	595365.58	1168187.21	3 znak 2. pleštu
3	595365.53	1168161.67	3 zep. hřeb
4	595386.05	1168186.72	3
1045-6566	595384.28	1168161.68	3 roh zřky
1045-6577	595386.43	1168259.27	3
1071-3	595365.29	1168174.16	3 roh zřky
1124-3735	595384.97	1168142.63	3 zep. hřeb

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 192937 aktuálních nabídek



Prodej, sklad, 450 m²

Celková cena: 1 969 Kč za nemovitost
Cena za m²: neplatíte provizi
Poznámká k ceně: Křižného, Státní
Adresa: 28.05.2013
Datum aktualizace: NFRSB/11688/13
ID zakázky: Chlívá
Budova: Dobrý
Stav objektu: Přizemní
Typ domu: 450 m²
Plocha užitná:

Popis:
 Prodej vybraných nemovitostí formou veřejného výběrového řízení. Předmět prodeje se nachází v samostatném výrobně – provozním areálu ve vlastnictví společnosti BOMASO, a.s., který byl do poloviny minulého roku intenzivně využíván k potravinářským účelům, zejména na masnou výrobu. Provoz v areálu bývalého zemědělského družstva byl zahájen v r. 1995 a v r. 2004 byl celý provoz zrekonstruován dle požadavků EU. Areál se nachází na okraji Brno-Státní v blízkosti dálnice D1. Areál je napojen na IS, vodovod z řadu, kanalizace do řadu, elektro NN, zemní plyn a telefon. Odpadní vody jsou přes odliučovač tuků (lappol) svedeny do veřejné kanalizace. Předmětem prodeje může být celý soubor vybraných nemovitostí BOMASO, s.a., nebo jeho jednotlivé části. Jedná se o přizemní objekt obdélníkového půdorysu (12,30x36,60m), se sedlovou střechou o nízkém sklonu. Byl původně určen jako zázemí při výstavbě areálu. V objektu jsou umístěny převážně skladové prostory. Objekt je z r. 1975, stavebně-technický stav je průměrný. Využitelná plocha 450 m². Dispozice: Uzávěrka veřejného výběrového řízení: 17. 6. 2013 v 16,00 hod.

[Zavřít](#)

Kontaktovat



Juraj Tréger
 Telefon: **+420 533 339 111**
 Mobil: **+420 602 563 615**
juraj.treger@realspektrum.cz

[Dotaz prodejci](#)

REAL SPEKTRUM a.s.
 Lidická 718/77, 60200 Brno



V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: autobusová zastávka Křížého 310 m
- Vlak: vlaková stanice Brno-Státní 860 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 630 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 630 m
- X Restaurace: Restaurace u Plevná 340 m

Copyright © 1996–2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 192960 aktuálních nabídek



Prodej, sklad, 688 m²

Celková cena: 3 600 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: + provize RK
Poznámká k ceně: 5 233 Kč za m²
Adresa: + provize RK
 Šámalova,
 Brno
Datum aktualizace: 16.07.2013
ID: 2366516188
Budova: Chlívá
Stav objektu: Dobrý
Typ domu: Přizemní
Plocha zastavěná: 400 m²
Plocha užitná: 688 m²

Popis:
 Nabízíme k prodeji prostory ke komerčnímu využití v Brně - Židenicích, blízko ulice Šámalova. Celková plocha 688m² (z toho zastavěná je 400m²) je tvořena skladem, kancelářemi, sáňkou pro zaměstnance, 2x sociální zařízení a sprchovým koutem, tato budova k podnikání je ve dvorním traktu hliďného objektu, který je celý střežen kamerovým systémem. Součástí skladových prostor je také nákladní rampa, 2x garáž, dále pak místnost pro vysokozdvizný vozík. Budova je napojena na 220-380V, veřejný vodovod a kanalizaci. Diky tepelná izolaci jsou velmi nízké nakládky na topení! Doporučujeme koupit daného objektu díky atraktivnímu umístění. Podrobnější informace o dané nemovitosti na 777670967 nebo na rkgruber@volny.cz Cena nemovitosti: 3.600.000,-Kč + provize RK

[Zavřít](#)

Kontaktovat



Karel Gruber
 Telefon: **777 670 967**
 Mobil: **777 670 967**
rkgruber@volny.cz

[Dotaz prodejci](#)

Karel Gruber
 Geislerova 279/1, 61500 Brno



OVICE

BRNO

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadáná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

- Tram: tramvajová zastávka Geislerova 410 m
- Bus MHD: autobusová zastávka Uzávěrná 20 m
- Vlak: vlaková stanice Brno-Černovice 850 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 620 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 680 m
- Lékárna: PharmDr. Vlasta Stehliková 550 m
- X Sportoviště: SQUASH RADOST, s.r.o. 810 m
- X Restaurace: Restaurace Pastouška 60 m

Copyright © 1996–2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.



Prodej, sklad, 500 m²

Celková cena: **3 500 000 Kč** za nemovitost
 Cena za m²: 7 000 Kč za m²
 Poznámka k ceně: + provize RK, právní služby v ceně
 Adresa: Brno
 Datum aktualizace: 19.07.2013
 ID zakázky: 1650007
 Budova: Monobvňaná
 Stav objektu: Dobrý
 Poloha domu: Samostatný
 Typ domu: Přizemní
 Plocha užitná: 500 m²

Popis:
 Nabízíme k prodeji výrobně-skladovací halu o velikosti 261 m², která se nachází v Brně-Kř. Poli. Hala má světovou výšku 4 m, betonová podlaha, velikost vrat 3,5 x 4 m, rozvody elektriny 220/380 V, Možnost připojky vody, plynu a instalace vytápění. Hala je postavena jako železobetonová konstrukce s výpíní sádrokartonovými panely. Hala se nachází na pozemku jiného vlastníka, se kterým je dohodnuty dlouhodobý pronájem. Areal je dostupný TIR, možnost parkování.

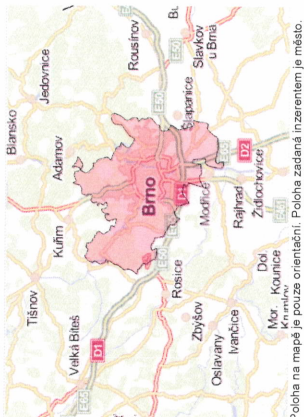
[Zavítit](#)

Kontaktovat

Ing. Jaroslav Hunkes
 Mobil: **+420 777 202 928**
hunkes.jaroslav@allrisk.cz

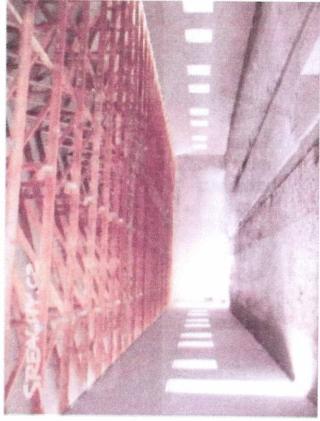
Dotaz prodejci

Allrisk reality & finance, s.r.o.
 Komárovská 263/20a, 61700 Brno



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

Copyright © 1996-2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.



Prodej, sklad, 600 m²

Celková cena: **1 840 000 Kč** za nemovitost
 Cena za m²: 3 067 Kč za m²
 Adresa: Zbýšov
 Datum aktualizace: 18.07.2013
 ID: 4266616860
 Budova: Cihlová
 Stav objektu: Dobrý
 Typ domu: Přizemní
 Plocha užitná: 600 m²

Popis:
 okres Vyškov, hospodářský objekt ke skladování nebo lehké výrobě, užitná plocha 600 m², částečně rekonstruovaný, nově zateplená plocha cca 350 m². S pozemkem o výměře 720 m². Síť: elektro, voda. Objekt v areálu bývalého ZD, na kraji obce Nové vnitřní omítky, plastová okna, sekční vrata a ocelová dveře. Současná využitelná plocha cca 350 m². Dobrá dostupnost do Brna (cca 20 km) a na dálnici D1, v obci železniční stanice. Možný příjezd kamionové dopravy až k objektu.

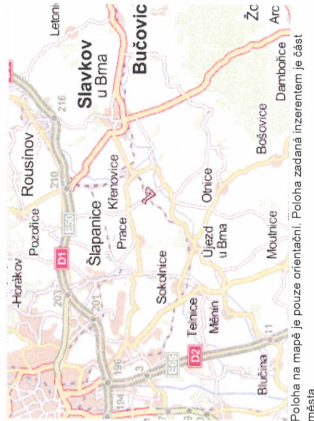
[Zavítit](#)

Kontaktovat

Ing. Jan Coufal
 Telefon: **642 213 207**
 Mobil: **602 642 963**
coufal@e-finance.eu

Dotaz prodejci

e-Finance Reality
 Rooseveltova 693/10, 60200 Brno



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

Copyright © 1996-2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.