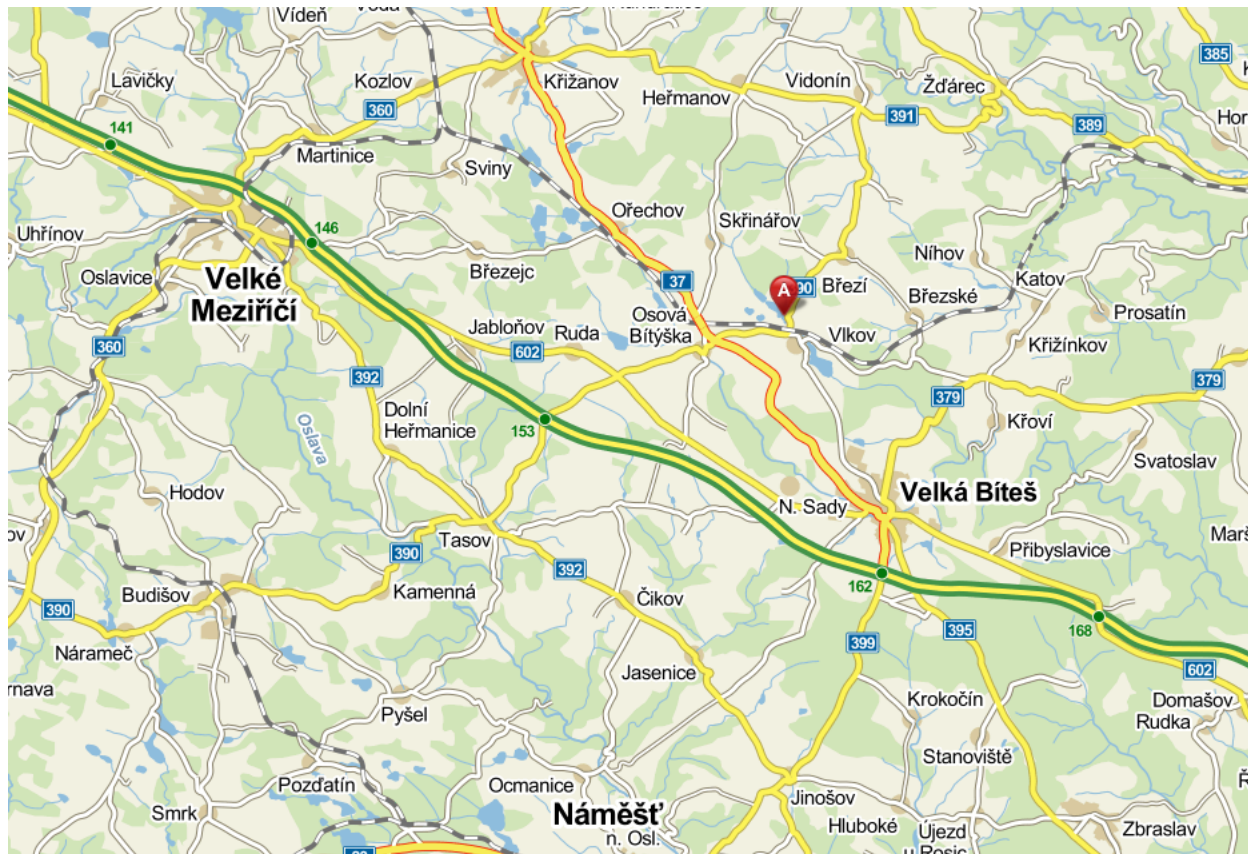


Znalecký posudek č. 5499 - 249/2013 a)

o obvyklé ceně nemovitostí – RD č.p. 8 na pozemku parcelní číslo 80, **zemědělské stavby bez čp./ev.** na pozemku parcelní číslo 81 včetně příslušenství a **pozemků parcelní číslo 78, 80, 81, 82, 83, 84/4, 85, 86, 87** v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okrese Žďár nad Sázavou



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 18.8.2013

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitostí pro dražbu

Podle stavu ke dni 10.9. 2013 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravni 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovici, dne 2. října 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány a také určení aktuální tržní ceny nemovitostí....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – rodinný dům č.p. 8 na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, zemědělská stavba bez čp./ev. na pozemku parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství a pozemky parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň, parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 84/4 - ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 85 - trvalý travní porost, parcelní číslo 86 - zahrada a parcelní číslo 87 - trvalý travní porost v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okresu Žďár nad Sázavou.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 594 53 Osová Bítýška, Osová č.p. 8
<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Žďár nad Sázavou
<i>Obec</i>	: Osová Bítýška
<i>Katastrální území</i>	: Osová

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 10. září 2013 znalcem.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Osová, obec Osová Bítýška, LV č. 403 ze dne 11.9.2013.
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 4) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Bc. Ewou Hradil dne 10. září 2013,
- 5) Mapa města a okolí
- 6) Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10. září 2013.
- 7) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004
- E. Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004
- F. Bradáč A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERMBрно, s.r.o., Brno 2002

6. Metody zjištění hodnoty:

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „obvyklou (tržní) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

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

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.

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

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti (resp. tabulkové hodnoty Základní ceny), vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Časová cena

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. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. (v platném znění) používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 450/2012 Sb.

Výnosová cena

V daném případě se neurčuje, nejsou zde stavby schopné užívání.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 403 je

***firma Agro Havlát, s.r.o., IČ 276 97 053
se sídlem 59451 Křižanov, Dlouhá 448***

výlučným vlastníkem oceňovaných nemovitostí – rodinného domu č.p. 8 na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, zemědělské stavby bez čp./ev. na pozemku parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a

nádvoří a pozemků parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 80,0 m², parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 624,0 m², parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1171,0 m², parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň o výměře 116,0 m², parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1406,0 m², parcelní číslo 84/4 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 212,0 m², parcelní číslo 85 - trvalý travní porost o výměře 123,0 m², parcelní číslo 86 - zahrada o výměře 3638,0 m² a parcelní číslo 87 - trvalý travní porost o výměře 48,0 m² v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okrese Žďár nad Sázavou.

8. Přírodní katastrofy :

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

9. Radonové riziko :

Vzhledem k tomu, že se ve skutečnosti nejedná o stavby k bydlení není vyhodnocováno.

10. Věcná břemena, zátěže :

Věcná břemena se k oceňovanému majetku vážou. Závazky, jež jsou na LV evidovány nejsou při ocenění zohledňovány a výslednou cenu neovlivní.

11. Základní popis :

11.1. Základní charakteristika

11.1.1. Poloha a základní údaje

Vesnice Osová Bítýška se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Velké Meziříčí. Obec Osová Bítýška se rozkládá asi třicet pět kilometrů jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou a třináct kilometrů východně od města Velké Meziříčí. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice 864 obyvatel (dle platného lexikonu 2012). Osová Bítýška se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Osová a Osová Bítýška. Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Osová.

Obec Osová Bítýška má základní i mateřskou škola, je zde pohostinství, obchod se základním sortimentem potravin několik soukromých poskytovatelů základních služeb. V obci Osová Bítýška má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Nezaměstnanost v obci je nadprůměrná. Většina obyvatel musí dojíždět do větších sídelních útvarů. V osadě Osová pak najdeme jen pohostinství.

Předmětem ocenění je část objektů bývalého statku a je nutno zdůraznit, že evidenční a faktický stav jsou zcela v rozporu. Ani jeden posuzovaný objekt není stavbou určenou k bydlení a tedy nejedná se o rodinný dům. Objekt čp. 8 umístěný na části pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, jež je předmětem ocenění je z větší části po demolici. Na tomto pozemku se nacházejí pozůstatky stavby rodinného domu a zemědělská stavba, která byla součástí původního statku postaveného před více než sto lety. Zděný objekt dnes sestává jen z obvodových stěn, výplní otvorů a dřevěného krovu opatřeného novou krytinou. Zemědělská stavba umístěná na pozemku parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří je chlévem podobné konstrukce jako předchozí zemědělská stavba s tím rozdílem, že je zde stropní konstrukce, tu tvoří I profily, vyztužených ocelovými sloupy, mezi kterými je vyzděný klenbový strop. Podkroví tak slouží pro uskladnění sena. Spolu s těmito stavbami jsou oceněny stavební pozemky a navazující plochy. Všechny pozemky jsou zahrnuty v platném územním plánu a jsou určeny k zástavbě domy individuálního bydlení nebo stavbami skladů, či lehké výroby. Pozemek parcelní číslo 78 evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace je ve skutečnosti možné využít pouze jako zahradu, jde sice v minulosti a nezpevněnou silnici, která je ovšem ke dni ocenění vklíněna mezi dvě zahrady a ukončena zdí přilehlé zemědělské stavby. Pozemky parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň a 83 - ostatní plocha, manipulační plocha se nacházejí v těsné blízkosti zemědělské stavby a zbořeniště na pozemku parcelní číslo 80 - zastavěná plocha a nádvoří a jsou se stavebním pozemkem v jednotném funkčním celku. Pozemky parcelní číslo 83 a 82 je možné využít jako stavební plochy a to v souladu s územním plánem. Na pozemku parcelní číslo 83 je dokonce kopaná studna hloubky 3 m. I ostatní pozemky, které jsou předmětem ocenění jsou zahrnuty v platném územním plánu. Jejich maximální zastavitelnost je padesátiprocentní, pozemky, které jsou menších výměr a nebo podlouhlých tvarů vždy navazují na větší celky a novým geometrickým plánem by je bylo možno rozdělit do přijatelných stavebních parcel.

11.1.2. Dopravní dostupnost

Obec Osová Bítýška je vzdálena do deseti km od sjezdu č. 153 z dálnice D1. Díky tomuto umístění je poměrně dobře dopravně dostupná. Samotnou přepravu do tohoto malého města zajišťují linky ČSAD a osobní vlaky ČD. Přes obec vede železniční trať mezi Brnem a Prahou. Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v odloučené osadě Osová. Příjezd k hranicím pozemku po místní asfaltové komunikaci. Parkování je možné na samotných pozemcích nebo u krajnice místní komunikace.

11.2. Účel využití

Stavba č.p. 8 a zemědělská stavba bez čp./ev. nejsou ke dni ocenění užívány. Dle jejich konstrukčního řešení a dřívějšímu účelu budou oceněny jako zemědělské haly. V budoucnu by bylo možné tyto stavby užívat různorodým způsobem dle platného územního plánu.

11.3. Příslušenství stavby – venkovní úpravy

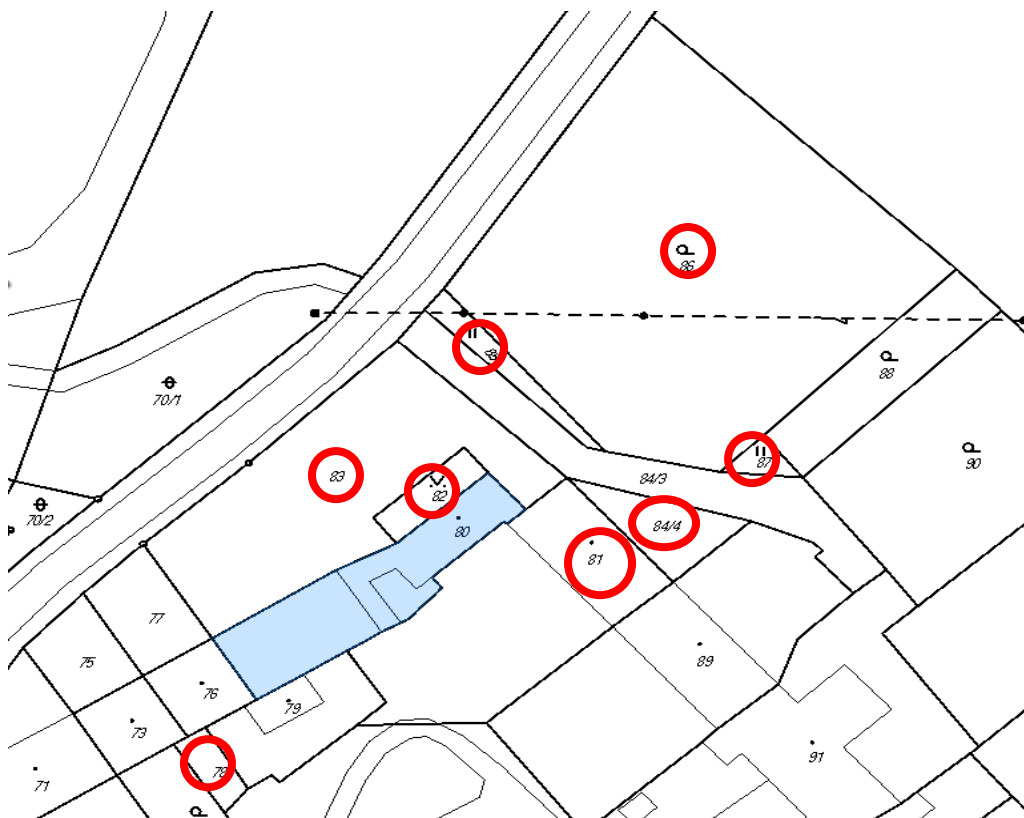
Příslušenství staveb tvoří pouze u zemědělské stavby přípojka elektrické energie a zpevněné plochy ve velmi špatném stavu. Na pozemku parcelní číslo 83 se nachází kopaná studna.

11.4. Pozemky

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky a pozemky evidované v různých druzích. Dle platného územního plánu je celá oblast vhodná pro výstavbu individuálního bydlení, skladů, administrativních budov a lehkého průmyslu. Vzhledem k povaze pozemků a jejich možnému využití budou oceněny cenou administrativní jako pozemky stavební pod rodinné domy.

Oceňovaný pozemek je užíván v souladu s evidencí.

Kopie katastrální mapy



Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, parcelní číslo 80, 81 - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň, parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 84/4 - ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 85 - trvalý travní porost, parcelní číslo 86 - zahrada a parcelní číslo 87 - trvalý travní porost v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okrese Žďár nad Sázavou.



Fragment platného územního plánu obce Osová Bítýška, oceňované nemovitosti jsou zahrnuty v zóně určené k výstavbě individuálního bydlení a lehkých průmyslových objektů, jako jsou sklady, dílny atd.

Obsah ocenění:

- zemědělská stavba čp. 8 na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří,
- zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 81 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemky parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň, parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha, parcelní číslo 84/4 - ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 85 - trvalý travní porost, parcelní číslo 86 - zahrada a parcelní číslo 87 - trvalý travní porost v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okrese Žďár nad Sázavou.

12. Popis objektů:

a) **Zemědělská stavba čp. 8** na pozemku parcelní číslo 80 , k.ú. Osová, obec Osová Bítýška

Tato stavba je dle evidence zapsaná jako rodinný dům. Na parcele číslo 80 - zastavěná plocha a nádvoří původně rodinný dům stál, dnes zůstala jen zemědělská stavba, jichž vnitřní prostory byly vybourány a chybí ji stropní konstrukce. Stavba má novou střešní krytinu a i krov byl renovován. Zbytky po rodinném domě a vedlejších stavbách zatěžují negativně stavební pozemek.

Stavba je založena na kamenných základech, zdivo je realizováno s kamenů, pálených cihel a kótovice o velké tloušťce. Podlaha hlína, krov dřevěný po renovaci, střešní krytina nová, taška pálená. Nové jsou i klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vrata dřevěná původní, okna chybí. Stavba není napojena na žádné inženýrské sítě a nepřísluší ji žádné příslušenství. Stavba je starší osmdesát let a vzhledem ke konstrukčnímu řešení obvodových stěn a základů, absenci velkého množství ostatních konstrukcí bude opotřebení určeno ve výši 85 %. Na stavbu navazuje rodinný dům ve vlastnictví jiného subjektu.



Stavba na části pozemku parcelní číslo 80, z původního domu zbyly jen volné stěny napravo



Pohled na zemědělskou stavbu ze silnice



Vnitřní prostor stavby je volný

b) Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 81, k.ú. Osová, obec Osová Bítýška

Zemědělská stavba postavená před více než osmdesáti lety je již delší dobu opuštěná a nevyužívá se. Původně sloužila pro chov dobytka, k tomuto účelu jsou uzpůsobeny vnitřní prostory - je zde kolejnice pro rozvoz píce.

Stavba je založena na kamenných základech, zdivo je realizováno s kamenů, pálených cihel a kótovice o velké tloušťce. Podlaha částečně betonová, částečně vydlážděna cihlami a částečně hlína. Vyzdívky příček převážně z kótovice. Stropní konstrukce je řešena I profily na šířku stavby, které jsou podepřeny železnými sloupy, mezi íčkami klenby z pálených cihel. Podkroví užíváno ke skladování sena. Střecha sedlová, krov dřevěný, krytinu tvoří původní pálené tašky. Okna železná jednoduchá, vstupní vrata a dveře včetně vnitřních dřevěné původní. Stavba není napojená na inženýrské sítě. Všechny ostatní konstrukce PSV chybí nebo jsou dožité. Vzhledem k technickému stavu stavby je opotřebení určeno ve 85 %. Ke stavbě rovněž nenáleží žádné příslušenství.



Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku 81 užívaná naposled pro chov dobytka a skladování sena



Vnitřní prostory zemědělské stavby

a) Pozemky

Všechny pozemky budou oceněny jako stavební s tím, že se jedná o tři skupiny: stavební plochy, související plochy a plochy určené územním plánem k zastavění. Pozemek evidovaný jako komunikace neslouží a ani nemůže díky svému dnešnímu umístění sloužit jako komunikace, jedná se o plochu v jednotném funkčním celku s cizí stavbou.



Pozemek parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 80 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází stavební sut', zbořeniště po vedlejších stavbách a zemědělská stavba, k.ú. Osová.



Vlevo pozemek parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vpravo pohled na zbořeniště a zemědělskou stavbu č.p. 8 na pozemku parcelní číslo 80 - zastavěná plocha a nádvoří před kterou se nachází nezastavěná část pozemku parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Osová



Pobled na pozemky zařazené dle platného územního plánu k výstavbě

B. Posudek :

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena podle platné vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

a) Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří

Výměry pro ocenění OP - obestavěný prostor

$$\underline{\text{OP}} = (23,4 \times 13,4 \times 4,2) + /(23,4 \times 13,4 \times 6,4):2/ = \underline{2\,320,34\,m^3}$$

b) Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 81 – zastavěná plocha a nádvoří

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor:

$$\underline{\text{OP}} = (25,4 \times 12,7 \times 4,2) + /(25,4 \times 12,7 \times 6,4) :2/ = \underline{2\,387,09\,m^3}$$

a) Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří

Zemědělská stavba čp. 8 na pozemku parcelní číslo 80, k.ú. Osová					tab. č. 1.
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky, SKP 46.21.15.3..2				typ	K
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m2	1 468,00
Obestavěný prostor haly			OP	m3	2 320,34
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	1,075
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/PZP	K2	-	0,94105
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/PVP + 0,3	K3	-	0,96667
Koeficient polohový		(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,165
Koeficient prodejnosti stavby		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,300
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	kamené	P	0,12300	0,05658
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,29800	0,29800
3	Stropy	chybí	C	0,09100	0,00000
4	Zastřešení	dřevěný	S	0,11200	0,11200
5	Krytiny střech	pálená taška	S	0,02800	0,02800
6	Klempířské konstrukce	kompletní nové	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky	P	0,06000	0,02760
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	P	0,03200	0,01472
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00700	0,00000
11	Dveře	dřevěné	P	0,02100	0,00966
12	Vrata	dřevěné	P	0,02400	0,01104
13	Okna	chybí	C	0,04400	0,00000
14	Povrch podlah	hlíněné	P	0,04900	0,02254
15	Vytápění	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	ne	C	0,04800	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	0,00000
Celkem				1,00000	0,58714
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,58714
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	465,33

Výpočet ceny stavby					
Výchozí cena stavby		C	Kč	1 079 723,81	
Odpočet na opotřebení	85,00%	O	Kč	-917 765,24	
Cena haly ke dni ocenění			CC	Kč	161 958,57

b) Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 81 – zastavěná plocha a nádvoří

Zemědělská stavba na pozemku parcelní číslo 81, k.ú. Osová					tab. č. 1.
Hala podle § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky, SKP 46.21.15.3..2				typ	K
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m2	1 468,00
Obestavěný prostor haly			OP	m3	2 387,09
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.4 vyhlášky)	K1	-	1,075
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/PZP	K2	-	0,94046
Koeficient průměrné výšky podl.		2,8/PVP + 0,3	K3	-	0,96667
Koeficient polohový		(příloha č.14 vyhl.)	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	-	2,165
Koeficient prodejnosti stavby		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,300
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	kamené	P	0,12300	0,05658
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,29800	0,29800
3	Stropy	zděná klenba na I profilech	S	0,09100	0,09100
4	Zastřešení	dřevěný	S	0,11200	0,11200
5	Krytiny střech	pálená taška	S	0,02800	0,02800
6	Klempířské konstrukce	dožité	P	0,00700	0,00322
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky	P	0,06000	0,02760
8	Úprava vnějších povrchů	omítky	P	0,03200	0,01472
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,00700	0,00000
11	Dveře	dřevěné	P	0,02100	0,00966
12	Vrata	dřevěné	P	0,02400	0,01104
13	Okna	jednoduché železné	P	0,04400	0,02024
14	Povrch podlah	betonové, z cihel	S	0,04900	0,04900
15	Vytápění	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	ano, nefunkční	P	0,04800	0,02208
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05200	0,00000
Celkem				1,00000	0,74314
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,74314
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	588,6

Výpočet ceny stavby				
Výchozí cena stavby		C	Kč	1 405 041,17
Odpočet na opotřebení	85,00%	O	Kč	-1 194 285,00
Cena haly ke dni ocenění		CC	Kč	210 756,18

c) Pozemky

Stavební pozemky (§28 vyhlášky)

Plocha stavebních pozemků80, 81.....1.795,0 m²

Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k):35,00 Kč/m²

Přirážky a srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky – neuplatňují se

Koeficient Ki dle přílohy č. 38 vyhlášky.....2,165

Koeficient Kp dle přílohy č. 39 vyhlášky.....0,300

Jednotková cena po úpravách.....22,73 Kč/m²

Cena pozemků celkem:(22,73*1795).....40.800,35 Kč

Pozemky ve funkčním celku.....1.814,0 m²
Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k):35,00 Kč/m²
 Přírážky a srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky – neuplatňují se
 Koeficient Ki dle přílohy č. 38 vyhlášky.....2,165
 Koeficient Kp dle přílohy č. 39 vyhlášky.....0,300
 Jednotková cena po úpravách.....22,73 Kč/m²
 Koeficient dle odst. 5) § 28 vyhlášky0,4
 Cena pozemku celkem:(22,73*0,4*1814).....**16.492,90 Kč**

Jiné pozemky (§32 vyhlášky) – určeno k zastavění dle ÚP
 Celková plocha pozemků určených k zastavění dle ÚP.....3.809,0 m²
Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k):35,00 Kč/m²
 Přírážky a srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky - neuvažují se
 Koeficient Ki dle přílohy č. 38 vyhlášky.....2,146
 Koeficient Kp dle přílohy č. 39 vyhlášky.....1,059
 Jednotková cena po úpravách.....79,54 Kč/m²
 Koeficient úpravy dle § 28 odst. 1) vyhlášky0,3
 Cena pozemků celkem:(79,54*3809*0,3).....**90.890,40 Kč**

C Rekapitulace cen dle cenového předpisu č. 450/2012 Sb.

objekt	plná cena	snížení ceny opotřeb.	cena ke dni
	Kč		
§ 3 zem stavby	2 484 765,00	2 112 050,20	372 714,80
§ 28 stavební pozemky	57 293,30	0,00	57 293,30
§ 32 jiné plochy	90 890,40	0,00	90 890,40
Cena celkem	2 632 948,70	2 112 050,20	520 898,50

Administrativní nemovitostí ke dni ocenění = 520 900,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků na okraji zastavěné části osady Osová v obci Osová Bítýška. Jedná se o dvě zemědělské stavby, které byly součástí původního zemědělského areálu postaveného v místě ještě v devatenáctém století. Spolu se zemědělskými stavbami jsou předmětem ocenění pozemky v různých druzích, které spojuje základní vlastnost buď jsou již zastavěny nebo je lze zastavět.

Oblast, ve které se stavby nacházejí je sice od dálnice vzdálená cca 10 km, ale jinak se lokalita vyznačuje nízkou až nulovou občanskou vybaveností, nedostatkem pracovních příležitostí. Oprati tomu pak je argument klidného sídelního útvaru, bydlení v blízkosti přírody bez stísněnosti větších sídelních útvarů.

Dle dlouhodobé statistiky vedené MF ČR jsou v místě stavby určené k zemědělské výrobě obchodovány jen za cca 25 % jejich hodnoty, a stejně jsou na tom skladovací prostory či objekty výroby. Stavby v posuzovaném souboru jsou schopny okamžitého užívání jako sklady, pravda je nutno doplnit dveře či přinejmenším mříže proti vniknutí cizích osob. V případě využití objektů k výrobním účelům se již náklady na zprovoznění objektů – instalace výplní otvorů, betonáž podlah a minimálně zavedení elektrické energie, vyšplhají na statisíce. Investice a ne malá, by byla za potřebí i v případě, že by někdo chtěl stavby neschopné ke dni ocenění užívání, zbořit.

Zcela zajímavé využití vidíme u staveb sousedících s objektem na pozemku parcelní číslo 81. Tady již kolem roku 1950 vlastník část původně jedné stavby zvýšil podlahovou plochu tohoto podlaží a vestavěl zde byt a tedy dnes je objekt užíván k bydlení a má své nepopíratelné kouzlo. Předně krásné prostorné místnosti ve vnitřní dispozici a dále rozsáhlá okrasná i užitková zahrada, dostatek parkovacího místa před i za domem. Obec zřídila zajímavý parčík právě ve vnitřním prostoru původního statku a tak idyla atmosféry příjemného bydlení na vesnici je dokonalá. Dojem kazí především posuzované objekty.

V každém případě nahlédneme do nabídek realitních trhů na objekty srovnatelné s oceňovanými nalezneme v okolí jednu podobnou nabídku:

1/ Nabízíme k prodeji prasečák v obci Vidonín. Na přestavbu jsou připraveny plány a povolení. Možnost vybudovat STK pro velká vozidla nebo cokoliv jiného.



[Zvětšit obrázek](#)



Prodej, zemědělský objekt, 850 m²

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Cena za m²:	1 165 Kč za m²
Poznámka k ceně:	+ provize RK
Adresa:	Vidonín
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	00238
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Špatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Zástavba:	Komerční
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	918 m²
Plocha užitná:	850 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice

Zemědělská stavba v sousední obci Vidonín, která původně sloužila rovněž pro chov dobytka. Majitel již při inzerci upozorňuje na možnost jiného využití.

Pokud se zaměříme na pozemky, které jsou předmětem ocenění, zjistíme, že jsou dle platného územního plánu určeny k zastavění domy individuálního bydlení, sklady nebo budovami lehké výroby. Tato skutečnost činí z těchto pozemků poměrně atraktivní komoditu. Samotná obec vystavěla novou ulici s možností napojení na kompletní inženýrské sítě a postupně se zde snaží prodat stavební pozemky. Část těchto pozemků je nabízena i soukromníky:

2/ Prodej pozemků a rodinných domů v katastrálním území Záblatí u Osově Bítýšky v nově vybudované lokalitě na okraji obce v blízkosti lesů a rybníků. Výborná dopravní dostupnost, sjezd z dálnice D1 (Velká Bíteš nebo Osová Bítýška), z Brna cca 35 km. 30 pozemků o výměře cca 850 m² - 1500 m², pro samostatně stojící rodinné domy. Veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, plyn, elektro přivedeny na pozemek, komunikace asfaltový povrch, chodníky a odstavná stání zámková dlažba.



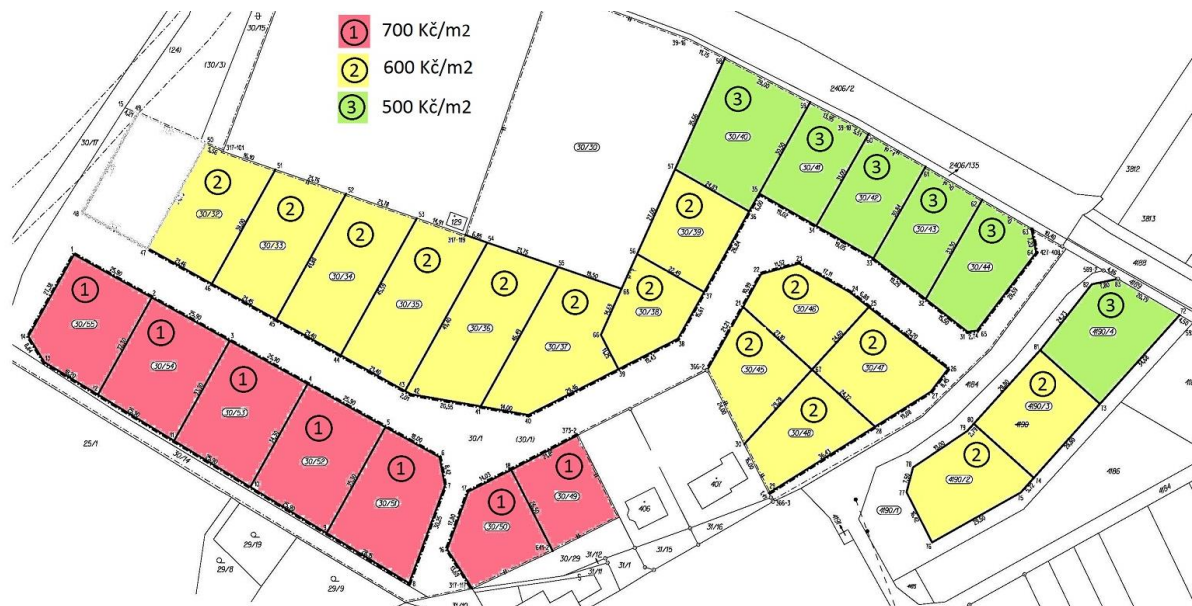
Prodej, pozemek pro bydlení, 850 m²

Celková cena:	586 500 Kč za nemovitost
Cena za m²:	690 Kč za m²
Adresa:	Osová Bítýška
Datum aktualizace:	31.07.2013
ID:	881210204
Plocha pozemku:	850 m²
Popis:	

Nabídka pozemku pro bydlení na nově vybudované ulici obce Osová Bítýška ovšem v sídelním katastru.

Nabídka v realitních kancelářích neodpovídá podmínkám nabízených obcí. Zastupitelstvo obce Osová Bítýška Usnesením č. 21/2013 ze dne 29.07.2013 schválilo záměr a zásady pro prodej stavebních pozemků v obci a katastrálním území Osová Bítýška v obytné zóně „U Školy“ pro I. etapu prodeje :

3/ Pozemky dle přiloženého "plánu parcel" budou rozděleny do kategorií 1,2,3. Pozemek zařazený do kategorie 1 bude prodán za cenu 700 Kč/m². Pozemek zařazený do kategorie 2 bude prodán za cenu 600 Kč/m². Pozemek zařazený do kategorie 3 bude prodán za cenu 500 Kč/m². Žádost může podat pouze fyzická osoba osobně na obecním úřadě, žádost od právnické osoby nebude přijímána. 1 osoba může podat 1 žádost o koupi pozemku. Pozemky mají vyměry od 550,0 - 1200,0 m².



Zde se můžeme podívat souhrnně na územní rozhodnutí celé oblasti. Jednotkové ceny jsou v rozmezí 500,00 - 700,00 Kč/m².

Oceňované nemovitosti můžeme rozdělit na dva soubory. První soubor tvoří zemědělské stavby se stavebními pozemky a pozemky přílehlými, přitom v této kategorii lze uvažovat se dvěma celky vždy s jednou stavbou. Druhý soubor nemovitostí tvoří pozemek parcelní číslo 86 s přílehlým pozemkem 85 a 87, které jsou určeny dle územního plánu k zastavení a nejsou zatíženy žádnými stavbami ani věcnými břemeny. Samostatnou kategorií tvoří pozemek parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, který je vklíněn mezi dva pozemky zahrady a ukončen stěnou sousední zemědělské stavby. Zde je jednoznačně doporučený odprodej pozemku jednomu z majitelů sousedních staveb a za symbolickou cenu.

Při analýze dosažitelné ceny za oceňovaný soubor tedy je zřejmé, že předmětem převodu je stavba o zastavěné ploše cca 300,0 m², tedy v obou případech máme realizované základy bez izolace, stěny ze smíšeného zdiva, krov po renovaci, nebo strop a původní krov, dále novou či původní krytinu a nové nebo původní klempířské prvky. Stavby nejsou ve stavu, že by demolice byla nutná, na druhé straně pokud je budu užívat jinak než jako sklad, musím dále investovat. Konstrukce, které realizované jsou mají při ceně za metr čtvereční zastavěné plochy určitě hodnotu 600,00 Kč, pak cena jedné stavby je cca 200 tis. Kč. Ke stavbě na pozemku parcelní číslo 80 náleží plochy parcelní číslo 80, 82, 83 o celkové výměře 2146,0 m², ke stavbě na pozemku parcelní číslo 81 náleží plochy parcelní číslo 81, 84/4 o celkové výměře 1383,0 m². Pak dosažitelná cena za první soubor včetně existující stavby je 300.000,00 Kč, za druhý 250.000,00 Kč. Jestliže připustíme, že hodnota pozemku parcelní číslo 78 je jen symbolická pak zbývá určit hodnotu parcel, na kterých dle ÚP lze vybudovat další stavbu či už k bydlení či drobného podnikání. Plocha sestávající z parcel číslo 85, 86, 87 má celkovou výměru 3809,0 m² a při jednotkové ceně 100,00 Kč/m² přesahuje hodnota 350 tis. Kč, reálná cena v místě je nižší, neboť důvody k bydlení ani k podnikání zde obecně nejsou. Dosažitelná cena za tuto plochu bude stanovena ve výši 200.000,00 Kč, tedy dvojnásobek ceny dle předpisu.

Na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na technický stav staveb, jejich umístění, možnosti využití a právních vztahů k pozemkům stanovují cenu posuzovaného souboru nemovitostí metodou srovnání ve výši

Cena metodou porovnání ke dni ocenění = 750 000,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitostí 520 900,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí 750 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 403 vedeném pro katastrální území Osová, obec Osová Bítýška v okrese Žďár nad Sázavou tj. **zemědělské stavby č.p. 8** na pozemku parcelní číslo 80 – zastavěná plocha a nádvoří, **zemědělské stavby bez čp./ev.** na pozemku parcelní číslo 81 a pozemků parcelní číslo 78 - ostatní plocha, ostatní komunikace, parcelní číslo 80 - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 81 - zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 82 - ostatní plocha, zeleň, parcelní číslo 83 - ostatní plocha, manipulační plocha, 84/4 - ostatní plocha, jiná plocha, parcelní číslo 85 - trvalý travní porost, parcelní číslo 86 - zahrada a parcelní číslo 87 – trvalý travní porost **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

750 000,00 Kč

Slovy : sedmsetpadesát tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 2. října 2013

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5499 - 249/2013 a) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 101/13.

Mapové podklady:



Areál v osadě Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou, stavby s navazujícími pozemky, objekt označený kolečkem již neexistuje, pravá šipka definuje stavbu na parcele 81, levá na čísle 80.



Tentýž areál s obrysy parcel dle KN, zde je již patrné, že část určená k bydlení je odstraněná