

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8642-1106/2019

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s., Křenová 26, 60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Rybní nám. 181/1, Moravská Třebová, okres Svitavy

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 18.07.2018

Zpracováno ke dni: 18.07.2018

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny objektu bývalého mlýna č.p. 181/1 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 274, 275 v obci Moravská Třebová, okres Svitavy, katastrální území Moravská Třebová pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Objekt bývalého mlýna č.181/1, obec Moravská Třebová
Adresa předmětu ocenění: Rybní nám. 181/1, Moravská Třebová, okres Svitavy
Kraj: Pardubický kraj
Okres: Svitavy
Obec: Moravská Třebová
Ulice: Rybní nám.
Katastrální území: Moravská Třebová
Počet obyvatel: 10 224

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **630,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{483,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.07.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno

Nemovitosti:

Objekt bývalého mlýna č.p. 181/1 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 274, 275 v obci Moravská Třebová, okres Svitavy, katastrální území Moravská Třebová.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt v minulosti sloužil jako mlýn a byl postaven v letech 1455 – 1520. Roku 1840 byl pravděpodobně poničen požárem a do dnešní podoby přestavěn společně s křídly zámku, se kterým objekt sousedí. Určitou dobu objekt sloužil jako zámecká sýpka.

Objekt je ve velmi špatném stavu a prohlídka vnitřních prostor nebyla možná z důvodů nejisté statiky objektu a rozsahu poškození. Prohlídka by byla nebezpečná. Proběhla obhlídka venkovních částí a částí interiéru viditelných poškozenými otevřenými okny. Popis objektu a jeho výměry vychází z pasportu společnosti Matoušek CZ a.s., z popisu pana Matouška a ze sdělení paní Bc. Blanky Žouželkové z úseku památkové péče Městského úřadu Moravská Třebová.

Jedná se o samostatný objekt postavený do tvaru písmena L s malým přístavkem a má celkem 3 nadzemní podlaží a na části půdorysu i 1 podzemní podlaží. Objekt má půdu a nemá vybudované obytné podkroví.

Základy jsou kamenné, objekt je smíšené konstrukce, na mnoha místech poškozené, stropy jsou dřevěné trámové ve velmi špatném stavu. Střecha je sedlová, z části valbová, také ve velmi špatném stavu. Střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové, neudržované, zanesené a poškozené. Vnější úprava pláště objektu: vápenocementové poškozené omítky, z části chybí.

Dům je celkově ve velmi špatném stavu, výměry jednotlivých podlaží jsou převzaty z pasportu společnosti Matoušek CZ a.s. Podzemní podlaží zaujímá výměru 256,05 m², 1 nadzemní podlaží zaujímá výměru 418,76 m², 2 nadzemní podlaží zaujímá výměru 447,45 m², 3 nadzemní podlaží zaujímá výměru 462,69 m². Celková užitná plocha dle pasportu objektu činí 1.584,95 m².

Objekt je bez vnitřních omítek, případně jsou omítky ve velmi špatném stavu. Okna jsou v objektu dřevěná kastlová, prakticky všechny zničená. V objektu se nenachází funkční koupelna ani jiné soci. zařízení. Objekt nemá instalovány interiérové dveře. zárubně dveří jsou dřevěné zničené. Dveře se v objektu nenachází nebo jsou zničené a nepoužitelné. Vchodové dveře do objektu chybí. Objekt nemá instalované osvětlení.

V místnostech, kde bylo možné nahlídnout se nachází prkenná podlaha, z převážné části zničená. Další vybavení se v objektu domě nenachází.

V době prohlídky byla přípojka elektrické energie odpojena. Objekt je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdroj vody: přípojka vody nebyla nalezena a lze předpokládat, že pokud existuje, nebude v použitelném stavu, odpad byl pravděpodobně sveden do septiku, opět lze předpokládat, že rozvody kanalizace nejsou ve funkčním stavu. Objekt nemá řešené vytápění a nejsou zde namontována topná tělesa. Objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození, střechu má v dezolátním stavu, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy v objektu jsou v dezolátním stavu, vybavení v objektu chybí a rozvody v objektu chybí nebo jsou nepoužitelné. Objekt je vhodný k demolici nebo ke kompletní přestavbě.

Pozemek je z části lemován zámeckými hradbami, které spolu se stavbou mlýna a vstupní zděnou branou tvoří malý uzavřený dvorek.

Samotný pozemek je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde omezená možnost parkování v blízkosti objektu.

Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V okolí domu je zvýšená kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Z komerčního hlediska se objekt nachází v dobré lokalitě hned vedle turisticky atraktivního zámku Moravská Třebová. Objekt sousedí s hradbami, propojení objektu s areálem zámku by bylo možné, což dokládá i studie spol. Matoušek CZ a.s. na rekonstrukci objektu a vybudování obchodního a společenského centra.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.07.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - nemovitost se nachází v těsném sousedství zámku Moravská Třebová	III	0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,02
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,146}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,091}$$

1. Objekt bývalého mlýna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Přístavek	
-----------	--

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	Původní část	522,00 m ²	2,30 m	1 200,60
1NP	Původní část	522,00 m ²	2,30 m	1 200,60
3NP	Původní část	522,00 m ²	2,30 m	1 200,60
4NP	Původní část	522,00 m ²	2,30 m	1 200,60
1NP	Přístavek	35,00 m ²	3,50 m	122,50
Součet		2 123,00 m²		4 924,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 924,90 / 2 123,00	= 2,32 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 123,00 / 5	= 424,60 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1PP	(522)*(2,30)	=	1 200,60 m ³
1NP	(522)*(2,30)	=	1 200,60 m ³
3NP	(522)*(2,30)	=	1 200,60 m ³
4NP	(522)*(2,30)	=	1 200,60 m ³
1NP	(35)*(3,50)	=	122,50 m ³
Zastřešení	522*4/2	=	1 044,00 m ³
Zastřešení	35*2,5/2	=	43,75 m ³

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

Podlaží	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
1PP	Původní část	NP	1 200,60 m ³
1NP	Původní část	NP	1 200,60 m ³
3NP	Původní část	NP	1 200,60 m ³
4NP	Původní část	NP	1 200,60 m ³
1NP	Přístavek	NP	122,50 m ³
Zastřešení	Původní část	Z	1 044,00 m ³
Zastřešení	Přístavek	Z	43,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			6 012,65 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	P	100

2. Svislé konstrukce	smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	plechové s nátěrem	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		C	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	prkna	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4103

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100,00	0,46	6,03	14,70	158	160	98,75	14,5163
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	34,08	158	160	98,75	33,6540
3. Stropy	P	13,80	100,00	0,46	6,35	15,48	158	158	100,00	15,4800
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	17,06	158	158	100,00	17,0600
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	3,24	158	158	100,00	3,2400
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,71	40	40	100,00	1,7100
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100,00	0,46	1,79	4,36	158	158	100,00	4,3600
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100,00	0,46	1,24	3,02	158	158	100,00	3,0200
10. Schody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	2,02	158	160	98,75	1,9948
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	3,36	158	158	100,00	3,3600
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,97	40	50	80,00	0,7760
Opotřebení:										99,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9355
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4103
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 011,07
Plná cena: 6 012,65 m ³ * 2 011,07 Kč/m ³	=	12 091 860,04 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 99,2 % /100)	*	0,008
Nákladová cena stavby CS_N	=	96 734,88 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	105 537,75 Kč
Objekt bývalého mlýna - zjištěná cena	=	105 537,75 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,990 * 1,070 = 1,080$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	483,-	1,080		521,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	274	137	521,64	71 464,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	275	845	521,64	440 785,80
Stavební pozemky - celkem			982	512 250,48	
Pozemky - zjištěná cena			=	512 250,48 Kč	

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek s objektem bývalého mlýna parc. č. 274, 275, katastrální území Moravská Třebová

Pozemek s objektem bývalého mlýna v katastrálním území Moravská Třebová, obec Moravská Třebová					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Moravská Třebová, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 982 m ²	komerční výstavba	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, mírně svažité
1	5. května, Svitavy, okres Svitavy	plocha 1326 m ²	komerční pozemek	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, rovinatý
2	Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 1707 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený
3	Moravany, okres Pardubice	plocha 12152 m ²	komerční výstavba, komerční areál	na pozemku	budovy na pozemku, oplocený, rovinatý
4	Rozhraní, okres Svitavy	plocha 10685 m ²	komerční výstavba, výrobní areál	na pozemku	průmyslové budovy k využití či demolici, mírně svažité
5	Gruna, okres Svitavy	plocha 391 m ²	komerční objekt, občerstvení	bez sítí	základová deska, rovinatý

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	377,07 Kč	Nepoužit	377,07 Kč	0.95	0.98	1.00	1.00	1.05	1.00	0.9776	385,71 Kč
2	550,00 Kč	0.9	495,00 Kč	0.90	0.95	1.00	1.05	1.30	1.05	1.2254	403,95 Kč
3	385,53 Kč	Nepoužit	385,53 Kč	0.90	0.85	1.05	1.10	1.15	1.05	1.0669	361,36 Kč
4	346,28 Kč	0.9	311,65 Kč	0.95	0.86	1.05	1.10	1.10	0.95	0.9861	316,04 Kč
5	508,95 Kč	0.9	458,06 Kč	0.90	1.03	0.95	0.85	1.25	1.15	1.0760	425,70 Kč
Celkem průměr											378,55 Kč
Minimum											316,04 Kč
Maximum											425,70 Kč
Směrodatná odchylka - s											42,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											336,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											420,75 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$378,55 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$982 \text{ m}^2$$

$$= 371.740 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$372.000,-- \text{ Kč}$$

III) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek s objektem bývalého mlýna v katastrálním území Moravská Třebová, obec Moravská Třebová					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Moravská Třebová, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 982 m ²	komerční výstavba	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, mírně svažité
1	5. května, Svitavy, okres Svitavy	plocha 1326 m ²	komerční pozemek	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, rovinatý
2	Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 1707 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený
3	Moravany, okres Pardubice	plocha 12152 m ²	komerční výstavba, komerční areál	na pozemku	budovy na pozemku, oplocený, rovinatý
4	Rozhraní, okres Svitavy	plocha 10685 m ²	komerční výstavba, výrobní areál	na pozemku	průmyslové budovy k využití či demolici, mírně svažité
5	Gruna, okres Svitavy	plocha 391 m ²	komerční objekt, občerstvení	bez sítí	základová deska, rovinatý

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	377,07	-	377,07
2	550,00	0,90	495,00
3	385,53	-	385,53
4	346,28	0,90	311,65
5	508,95	0,90	458,06
Maximální hodnota		495,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		311,65	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5883	OK
Aritmetický průměr		405,46	

III. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek s objektem bývalého mlýna v katastrálním území Moravská Třebová, obec Moravská Třebová						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Moravská Třebová, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 982 m ²	komerční výstavba	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, mírně svažité	X
1	5. května, Svitavy, okres Svitavy	plocha 1326 m ²	komerční pozemek	v dosahu	budova k demolici či generální rekonstrukci, rovinatý	3
2	Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	plocha 1707 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený	2
3	Moravany, okres Pardubice	plocha 12152 m ²	komerční výstavba, komerční areál	na pozemku	budovy na pozemku, oplocený, rovinatý	3
4	Rozhraní, okres Svitavy	plocha 10685 m ²	komerční výstavba, výrobní areál	na pozemku	průmyslové budovy k využití či demolici, mírně svažité	3
5	Gruna, okres Svitavy	plocha 391 m ²	komerční objekt, občerstvení	bez sítí	základová deska, rovinatý	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	377,07	-	377,07	3	1.131,21
2	550,00	0,90	495,00	2	990,00
3	385,53	-	385,53	3	1.156,59
4	346,28	0,90	311,65	3	934,95
5	508,95	0,90	458,06	3	1.374,18
Mezisoučet				14	5.586,93
<u>Celkem</u>					<u>399,07</u>

Základní cena: 399,07 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$399,07 * 0,9600 = \mathbf{383,10 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{383,10 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 982 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 376.204,20 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{376.000,-- \text{ Kč}}$$

III. b) Výpočet dle metodiky MFČR

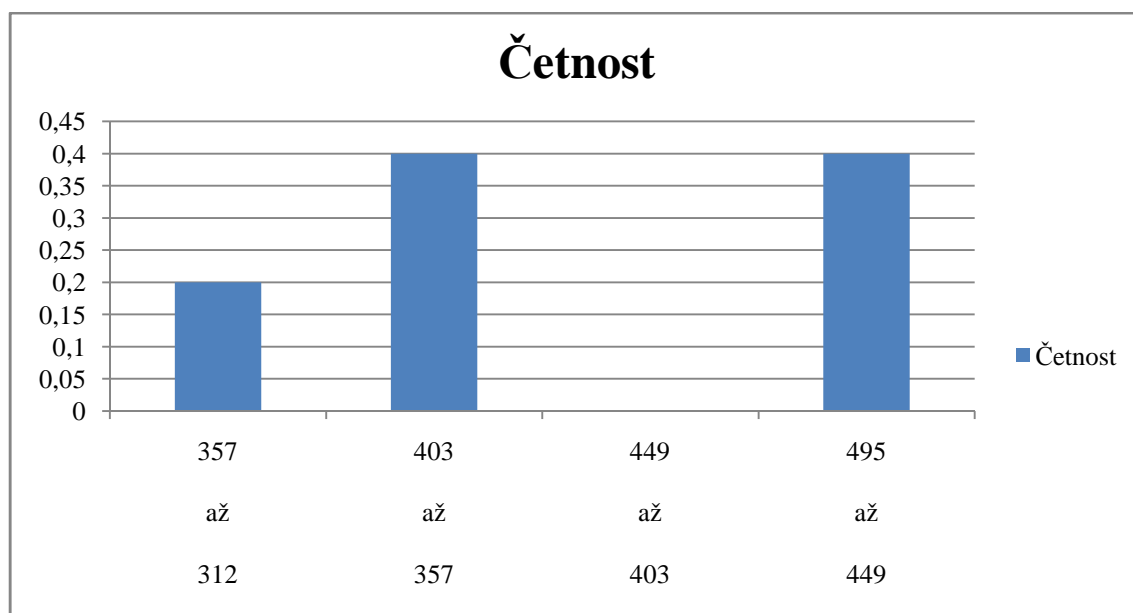
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	377	-	377,07
2	550	0,90	495,00
3	386	-	385,53
4	346	0,90	311,65
5	509	0,90	458,06

Střední hodnota	405,46
Medián	385,53
Rozdíl max-min	183,35
Minimum	311,65
Maximum	495,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
312	až	357	1	0.2
357	až	403	2	0.4
403	až	449	0	0
449	až	495	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **357,49 Kč/m²** do **495,00 Kč/m²**

 * 982 m²

od **351.055,18 Kč** do **486.090,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **351.000,-- Kč** do **486.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

617.790,-- Kč

II) Výsledek dle srovnávací metody

372.000,-- Kč

III. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

376.000,-- Kč

III. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 351.000,-- Kč do 486.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

400.000 Kč

Slovy: čtyřistatisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.05.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8642-1106/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	275
Obec:	Moravská Třebová [578444]
Katastrální území:	Moravská Třebová [698806]
Číslo LV:	4165
Výměra [m ²]:	845
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Město [411183] č. p. 181; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 275
Stavební objekt:	č. p. 181
Ulice:	Rybní nám.
Adresní místa:	Rybní nám. 181/1

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnité, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	274
Obec:	Moravská Třebová (578444)
Katastrální území:	Moravská Třebová (698806)
Číslo LV:	4165
Výměra [m ²]:	137
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 274

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnítá, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

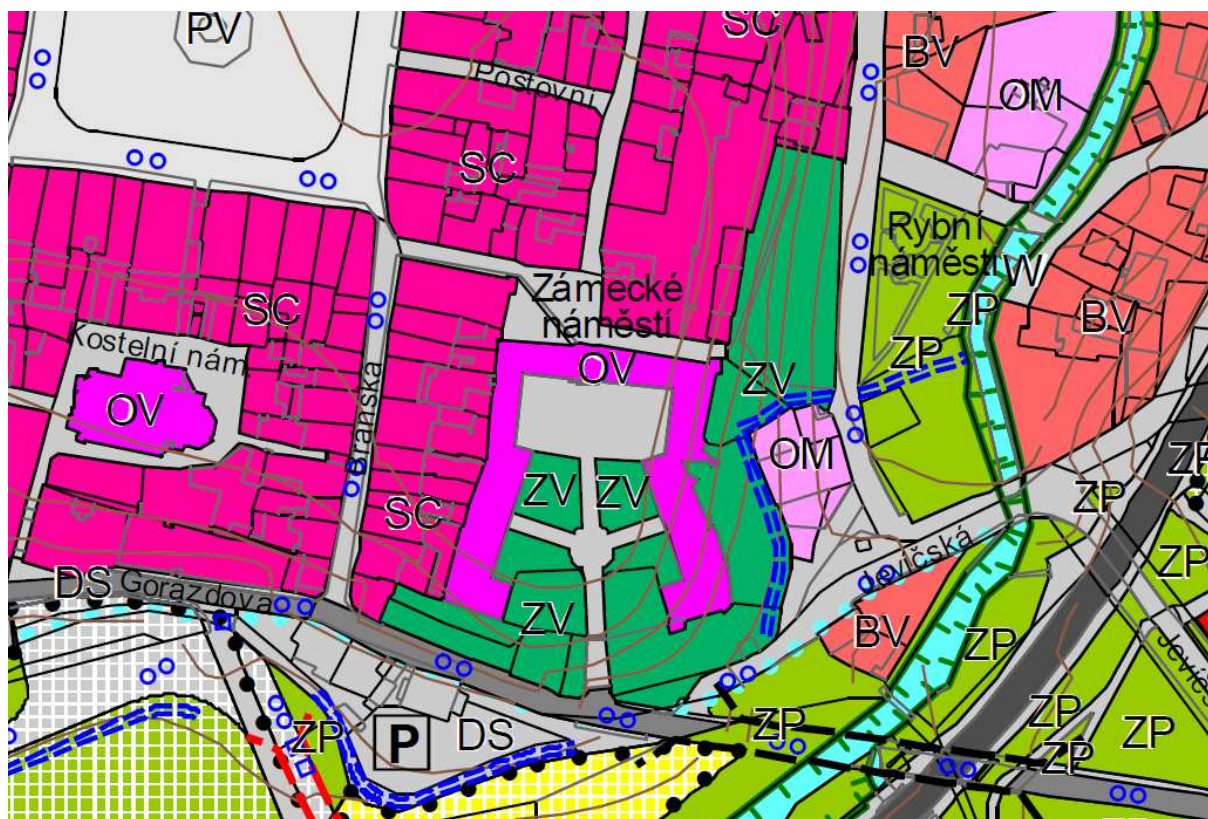
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Územní plán

OM
 OM
 občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

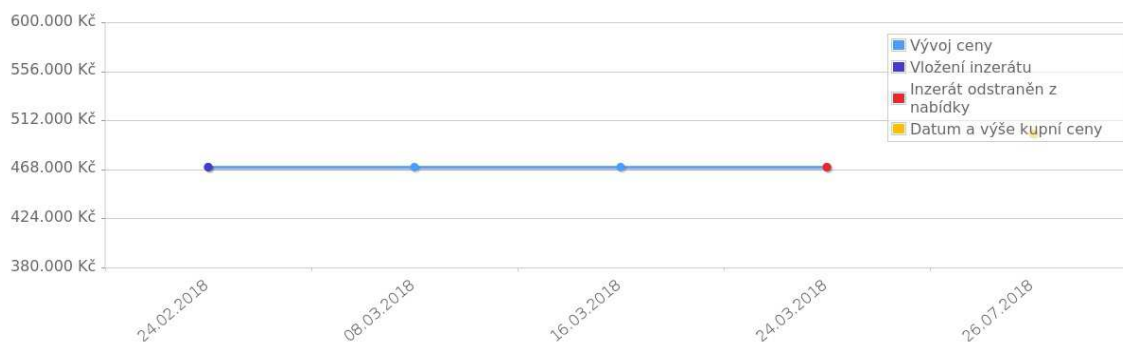


Prodej, Pozemek, 1326 m², 5. května, Svitavy, okres Svitavy

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: 5. května, Svitavy, okres Svitavy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	5. května, Svitavy, okres Svitavy	Provize	Neuvedeno
Cena dle kupní smlouvy	500 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	1326
Kupní smlouva podepsaná dne	26.07.2018	Současné využití	pro komerční výstavbu
Číslo řízení	V-6939/2018	Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Lukrativní pozemek o výměře 1326 m² v části Svitavy – Předměstí, ulice 5. května, v blízkosti obchodní galerie A-centrum. Součástí ceny je budova, která lze využít k přestavbě,

případně k využití jako kvalitní stavební materiál – polovina domu již takto byla zužitkována.
Pro více informací nás prosím kontaktujte.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

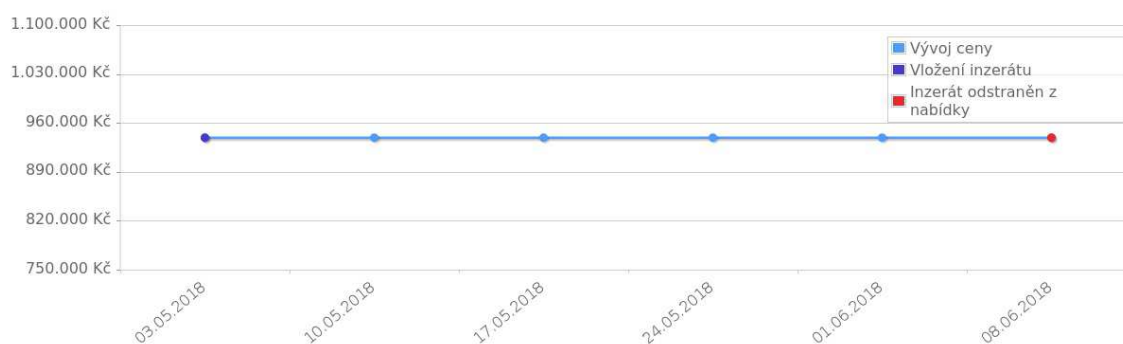


Prodej, Pozemek, 1707 m², Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 938.850 Kč

Adresa: Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Třebovská, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Plocha pozemku (m²)	1707
Cena	938 850 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rovinatý pozemek o celkové výměře 1707 m² v komerční zóně obce Ústí nad Orlicí - Hylváty. Tyto pozemky jsou v územním plánu vedeny jako území produkční. V těchto plochách je přípustné umísťovat stavby pro výrobu, skladování, služby a podnikání. Pozemek se nachází před areálem firmy ČSAD Ústí nad Orlicí. Současně s tímto pozemkem jsou dále v naší nabídce k prodeji pozemky o celkové výměře 10 595 m². Tyto pozemky by potom mohly sloužit jako celek. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Na okraji

pozemku je vedena odpadová šachta na dešťovou vodu, na kterou je možné se napojit. Bližší informace k této nemovitosti Vám ráda poskytnu.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

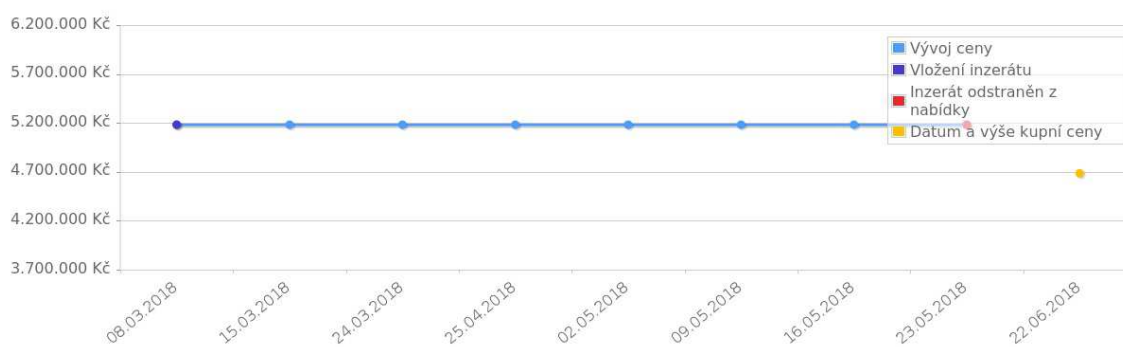


Prodej, Pozemek, 12152 m², Moravany, okres Pardubice

Celková cena: 4.685.000 Kč

Adresa: Moravany, okres Pardubice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



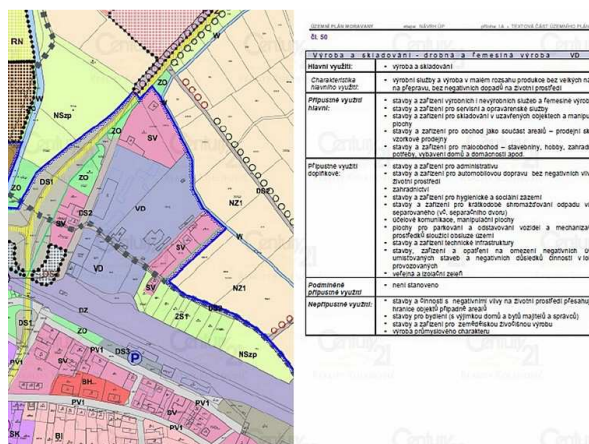
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Moravany, okres Pardubice	Provize	Neuvedeno
Cena dle kupní smlouvy	4 685 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	12152
Kupní smlouva podepsaná dne	22.06.2018	Současné využití	pro komerční výstavbu
Číslo řízení	V-8066/2018	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Hledáte lukrativní pozemek pro podnikání s možností bydlení v blízkosti Pardubic? Ve výhradním zastoupení nabízíme pozemek o výměře 12 152 m² v obci Moravany, 16 km od Pardubic. Dle územního plánu je pozemek určen pro výrobu a skladování s možností zřízení staveb pro bydlení majitelů a správců. Na pozemku se nachází dvě budovy se sociálním

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

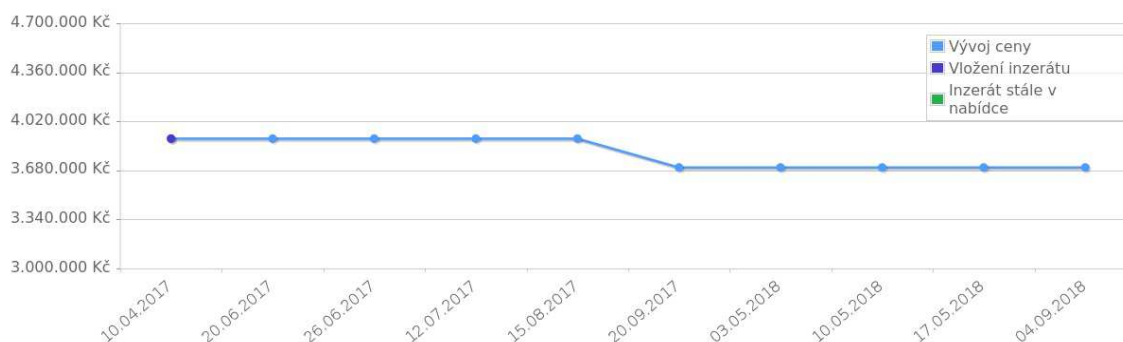


Prodej, Pozemek, 10685 m², Rozhraní, okres Svitavy

Celková cena: 3.700.000 Kč

Adresa: Rozhraní, okres Svitavy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rozhraní, okres Svitavy	Plocha pozemku (m2)	10685
Cena	3 700 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Zasíťovaný pozemek	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

S pověřením majitele výhradně nabízíme prodej výrobního/skladového areálu o celkové výměře pozemku 10.685 m² nacházejícího se v obci Rozhraní (okr. Svitavy). Bývalá textilní továrna je umístěna při státní silnici E461 Brno-Svitavy s průjezdností 15.000 aut/den (Svitavy 19 km, Brno 48 km). Celková užitná plocha objektů cca 1590 m². Areál je samostatný a uzavřený. Samotný areál tvoří objekt „A“ dvoupodlažní hala se zázemím a nákladním výtahem o užitné ploše 450 m² v severní části areálu. Objekt „B“ třípodlažní budova o celkové užitné ploše 1.140 m² v jižní části areálu. Zastřešený venkovní sklad „C“ s CP 150 m². Výnos z pronájmu billboardů 50.000 Kč/rok, potenciál zvětšení reklamních ploch.

Vzhledem k velikosti a umístění nemovitosti je možné široké využití jako např. výrobní, skladové či obchodní. Inženýrské sítě: voda, elektřina, plyn, odpady-jímka. Součástí nabídky je vodní právo se studií a projektem k realizaci malé vodní elektrárny (Archimédova turbína o instalovaném výkonu na generátoru 11 kW). Vzhledem k tomu, že PENB je v tuto chvíli zpracováván, uvádíme en. náročnost G. Bližší informace Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

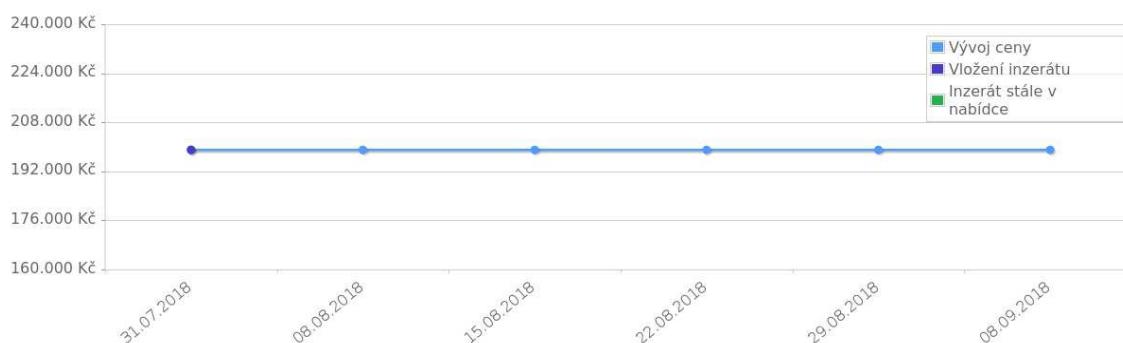


Prodej, Pozemek, 391 m², Gruna, okres Svitavy

Celková cena: 199.000 Kč

Adresa: Gruna, okres Svitavy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Gruna, okres Svitavy	Plocha pozemku (m2)	391
Cena	199 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Prodej lukrativního pozemku vhodného ke komerčnímu využití např. jako motel s občerstvením. Pozemek se nachází na silničním tahu E442 mezi obcemi Žipotín a Studená Loučka. Na pozemku se nachází základová deska po rozestavěné stavbě (zastavěná plocha a nádvoří 145 m²), která měla fungovat jako budova občerstvení. Vážným zájemcům je k dispozici projekt. Možnost přivedení elektřiny z Žipotína, užitková voda z pramene přes silnici. Poz. celkem 391 m².

4. Fotodokumentace

