

# VÝŇATEK ZE ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 3070-8/2014

**Skladový objekt SSHR bez č.p./č.e. (inv.č. B01267) postaveného na pozemcích parc.č.st. 928/1 (vlastník ČR, právo hospodaření má Povodí Moravy s.p.) a st. 928/2 (vlastník Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.) v katastrálním území Vranovice nad Svratkou, obec Vranovice, okres Brno - venkov, situovaného v areálu společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., bez pozemků parc.č.st. 928/1 a st. 928/2, neboť k nim SSHR nemá právo hospodaření**



## **Základní informace**

Název předmětu ocenění: Skladový objekt SSHR bez č.p./č.ev. nalézající se na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2 (bez těchto pozemků)  
Adresa předmětu ocenění: Areál společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s.  
691 25 Vranovice  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-venkov  
Obec: Vranovice  
Katastrální území: Vranovice nad Svratkou  
Počet obyvatel: 2 079

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv dle oceňovací vyhlášky = 1 840,00 Kč/m<sup>2</sup>

## **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Počet obyvatel 2079.	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Vzdálenost od Brna je více jak 20 km a od Břeclavi více jak 10 km.	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$   
= 662,14 Kč/m<sup>2</sup>

## **Vlastnické a evidenční údaje**

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem Správou státních hmotných rezerv, a to LV č. 1701 pro katastrální území Vranovice nad Svratkou prokazujícího stav evidovaný k datu 7.10.2013.

V části „A” je zapsáno:

- vlastnické právo:

Česká republika

identifikátor: 00000001- 001

- příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Správa státních hmotných rezerv, Šeříková 616/1,

Malá Strana, 150 85 Praha

identifikátor: 48133990

V části „B” - nemovitosti - je zapsáno vlastnictví ke stavbě:

**bez čp/če, způsob využití - jiná stavba, na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2**

Části „B1”, „C” a „D” bez zápisu

V části „E” je uveden nabývací titul, resp. jiné podklady zápisu, a to smlouva o převodu práva hospodaření ze dne 26.3.1999 č. 3290/449/10 ze dne 26.3.1999 (Z-7800260/1999-704)

Část „F” na LV bez zápisu

## **Obecný popis a popis širších vztahů (analýza)**

Oceňovaný skladový objekt je situován v rámci oploceného areálu jiného vlastníka - společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Tento areál se rozkládá v extravilánu, mimo vlastní zastavěné území obce Vranovice, zhruba 1,5 km severovýchodním směrem od Vranovic, při silnici č. 381 ve směru na Velké Němčice. Areál společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. slouží jako čerpací stanice pitné vody, resp. vodárna a je v krajině situován samostatně (nesousedí s ním žádné stavby místního osídlení, nebo pro průmysl a pod.). V blízkosti protéká říčka Šatava, k dálnici D2 je to východním směrem vzdušnou čarou zhruba 5 km.

Přístup do areálu je přes vrata ze strany západní, přímo ze silnice č. 381; přístup (příjezd) k oceňovanému skladovému objektu je po areálové komunikaci, resp. po pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů. Areál má rovinný charakter a je celý oplocen. Skladový objekt (hala) SSHR je situován při jižní hranici (při ochranném valu) ve vzdálenosti zhruba 150 m od vjezdu do areálu. Veškeré pozemky v areálu jsou ve vlastnictví jiných subjektů, a to vč. pozemků zastavěných předmětným skladovým objektem. V místě (v rámci areálu) je možnost napojení na elektřinu a vodovod, nikoliv na veř. kanalizaci a plynovod. Zmíněné sítě jsou ovšem situovány v pozemcích vlastníka areálu.

Objekt skladu je postaven na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2, které jsou v katastru nemovitostí evidované v kultuře zastavěná plocha a nádvoří, které jsou skladem zcela zastavěny. Pozemek parc.č.st. 928/1 je ve vlastnictví ČR a právo hospodaření k němu má Povodí Moravy s.p. a pozemek parc.č.st. 928/2 je ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. Rovněž všechny pozemky kolem skladu, vč. pozemků, po kterých je ke skladu přístup, jsou ve vlastnictví převážně společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. (např. parc.č. 2207/2, 2207/9, 2207/11, 2207/12), některé též ve vlastnictví ČR s právem hospodaření pro Povodí Moravy s.p.

Nebylo doloženo, že by se bylo sjednáno nájemné z pozemků parc.č.st. 928/1 a st. 928/2.

Ke skladovému objektu nepřináší, kromě okapového chodníku po části obvodu haly, žádné stavby venkovního příslušenství, výlučně pouze pro něj. Sklad má z inženýrských sítí napojení pouze na elektřinu v rámci areálového rozvodu, to je ale v současné době odpojeno. Sklad je jednoduchou stavbou, která nemá žádné kancelářské, resp. hygienické zázemí.

Výlučným vlastníkem předmětného objektu skladu na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2 je ČR a právo hospodaření k němu má Správa státních hmotných rezerv. Objekt skladu je již více let bez využití - není pronajatý, je vyklizený a zcela bez údržby, což se negativně projevuje na jeho stavu.

Na nemovité věci nevážnou věcná břemena ani jiné závazky a závady.

V obci Vranovice má zastávky veřejná autobusová i železniční doprava. U areálu má zastávku doprava autobusová.

Infrastruktura služeb a občanské vybavenosti obce je na standardu odpovídajícímu velikosti a významu obce (např. obchody, restaurace, školské zařízení, pošta atd.).

Demografické podmínky se jeví též jako běžné, zásadní znečišťující zdroje v místě nebyly zjištěny, ekologické poměry se též jeví jako dobré.

Lokalita, kde se nemovitá věc nalézá, se jeví jako vhodná např. skladové hospodářství, příp. pro lehkou výrobu a pod.

Stav a technické opotřebení objektu skladu - viz část „Ocenění cenou zjištěnou - podle oceňovací vyhlášky“. Závady, které by ohrožovaly stabilitu (statiku) stavby, nebyly vizuálním způsobem zjištěny.

Provedení a vybavení stavby (v podstatě žádné) neodpovídá již současnému standardu a požadavkům (hala je nezateplená, nemá hygienické a kancelářské zázemí atd.). U stavby je zřejmé výrazné morální opotřebení.

U oceňovaného majetku se uvažuje s možným - daným skutečným přiměřeným (omezeným) výnosovým potenciálem. Majetek lze využívat v zásadě pouze stávajícím způsobem (sklad materiálu, kterému nevádí zatékání, mráz atd.). U daného druhu nemovité věci lze, zejména s ohledem na polohu (v rámci areálu jiného vlastníka), provedení, stav, současnou hospodářskou situaci atd., v daném místě a čase, uvažovat s velmi omezenou poptávkou, resp. poptávkou za adekvátní (nižší cenu) cenu - viz níže „Poznámka“.

#### **Poznámka:**

***Na prodejnost, resp. případnou možnou úroveň dosažitelné ceny v případě prodeje předmětného majetku mají podstatný negativní vliv zejména následující faktory:***

***Hodnocený majetek (jednoduchý nezateplený skladový objekt v nekvalitním stavu bez pozemku jím zastavěným) je pro jeho vlastníka majetkem nepotřebným, nadbytečným, u kterého již více roků vůbec neprovádí údržbu a jehož využitelnost se jeví jako velmi omezená (s ohledem na polohu, provedení atd.). Sklad jeví zřejmé technické a morální opotřebení. Sklad je situován v rámci oploceného - uzavřeného areálu jiného vlastníka - společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. Je postaven na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2. Pozemek parc.č.st. 928/1 je ve vlastnictví ČR a právo hospodaření k němu má Povodí Moravy s.p. a pozemek parc.č.st. 928/2 je ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. Oceňovaný skladový objekt není přístupný (a ani nemá možnost přístupu) přímo z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemky, které jsou ve vlastnictví již zmíněné společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. nebo přes pozemky, ke kterým má právo hospodaření Povodí Moravy s.p. Přístup ke skladu přes tyto pozemky není zabezpečen věcným břemenem. Sklad má z inženýrských sítí napojení pouze na elektřinu v rámci***

*areálového rozvodu (to je ale v současné době odpojené).*

*Zejména těmito uvedenými skutečnostmi je evidentně velmi omezeno tržní prostředí a případní možní potencionální zájemci o koupi inkriminovaného majetku, což má jednoznačný a výrazný negativní dopad na vyšší možné dosažitelné kupní ceny v případě prodeje - na základě výše uvedených skutečností se jako jediný případný zájemce o koupi předmětného majetku jeví logicky pouze společnost Vodovody a kanalizace Břeclav a.s.*

*Podle informací objednatele proběhly již 4 kola výběrového řízení a nikdo neprojevil o nemovitost zájem. Poslední výběrové řízení se uskutečnilo ale již před deseti roky, ke dni 8.7.2004 (za cenu 275 000,- Kč).*

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Skladový objekt bez č.p./č.e. na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2**

##### **Ocenění staveb nákladovým způsobem pro kombinaci nákladového a výnosového způsobu ocenění.**

Poloha, obecný popis a pod. jsou již uvedeny v části „Celkový popis“.

Skladový přízemní nepodsklepený objekt, který splňuje podmínky § 12, odst. ) vyhlášky pro halu. Stavba obsahuje pouze jeden volný vnitřní nedělený prostor (vymezený svislými konstrukcemi, podlahou a vodorovným táhlem rámu, resp. střešní nosné konstrukce) o velikosti nad 400 m<sup>3</sup>, a který tvoří více jak 2/3 obestavěného prostoru stavby.

Hala má obdélníkový půdorys s podélnou osou ve směru téměř západ - východ. Vstup do objektu je ze stany severní, a to třemi posuvnými vraty.

Stavba je provedena z rámové konstrukce z ocelových profilů v podélném modulu 6 m s jednostranným opláštěním vlnitým ocelovým pozinkovaným plechem a s nízkou střechou sedlovou opatřenou krytinou z téhož plechu.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v části „Vybavení stavby“.

Vnitřní dispozice - jeden velký skladový prostor.

Stáří:

Podle podkladů (evidenční karty skladu MR z 31.12.1996) byla stavba uvedena do provozu v roce 1981. Stáří objektu k datu ocenění se uvažuje 33 roky.

Stavebně technický stav a opotřebení:

Stavebně technický stav stavby odpovídá v zásadě provedení stavby, účelu využití a dlouhodobě neprováděné, resp. zanedbané údržbě. Sklad je již více let uzavřený, vyklizený, bez využití. Je evidentní, že zásadní většina konstrukcí a vybavení je původních. Nebylo zjištěno, resp. doloženo, že by některé konstrukce a vybavení byly v průběhu trvání stavby měněny či doplňovány. Stáří a neudržování stavby má negativní vliv na stav konstrukcí a vybavení stavby. Ve zhoršeném stavu jsou zejména střešní krytina a část opláštění, které jsou lokálně napadeny korozi. Stav jednotlivých konstrukcí a vybavení je zohledněn při výpočtu technického opotřebení analytickou metodou.

Morální opotřebení:

Provedení a vybavení stavby (v zásadě žádné, pouze elektroinstalace) neodpovídá již současnému standardu a požadavkům (hala je nezateplená, nemá hygienické a kancelářské zázemí atd.). Morální opotřebení stavby je tedy zřejmé

### **Okapový chodník po třech stranách haly**

#### **1.**

Poloha skladového objektu v uzavřeném areálu jiného vlastníka (společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.), kde předmětná stavba není přístupná přímo z veřejného pozemku, ale pouze přes pozemky uvedené společností (tedy vlastníka areálu) a též přes některé pozemky ve vlastnictví státu, ale ke kterým má právo hospodaření jiná organizace - Povodí Moravy a.s. Tento přístup ke skladu přes tyto pozemky není zabezpečen věcným břemenem. Při případném prodeji jinému subjektu, než vlastníku areálu, může vzniknout značný problém - zřízení věcných břemen (služebností) nikoliv ze zákona může být velmi problematickou a někdy i neřešitelnou záležitostí.

Sklad není postaven na vlastním pozemku (na pozemku, ve vlastnictví státu, ke kterému by měla právo hospodaření SSHR). Nalézá se na pozemcích parc.č.st. 928/1 a st. 928/2. Pozemek parc.č.st. 928/1 je ve vlastnictví ČR a právo hospodaření k němu má Povodí Moravy s.p. a pozemek parc.č.st. 928/2 je ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav a.s.

Problémem je též napojení, resp. možnost napojení skladu na inženýrské sítě. Sklad měl napojení pouze na areálový rozvod elektřiny (ten je v současné době odpojen). Případné napojení na jiné areálové sítě - v daném případě se jedná pouze vodovod (napojení na veř. kanalizaci a plynovod není v místě možné), který je ve vlastnictví citované akciové společnosti a vede v jejích pozemcích, je možné opět pouze přes pozemky v jejím vlastnictví a bylo by nutné (mělo by se) zřídit věcné břemeno jeho vedení, údržby atd. Kromě uvedeného není např. nijak zabezpečena dále např. možnost oprav stavby skladu ze sousedního pozemku atd.

#### **2.**

Dalším zásadním negativním faktorem souvisejícím s existencí skladového objektu v rámci oploceného areálu jiného vlastníka (a na pozemku jiného vlastníka) je skutečnost, že touto polohou je velmi omezeno tržní prostředí, resp. počet případných potencionálních zájemců o jeho koupi. Jako reálný potencionální kupující se jeví v daném případě pouze vlastník nemovitých věcí, které areál tvoří (kromě předmětného skladu), což má nikoliv pozitivní vliv na možnou výši dosažitelné ceny v případě prodeje inkriminované nemovitosti. V daném případě se nejeví reálné, aby o předmětnou nemovitou věc projevil zájem někdo jiný, než vlastník areálu.

#### **3.**

Pro SSHR je oceňovaný majetek majetkem nepotřebným, který již dlouhou dobu neužívá, neudržuje a který není ani pojištěn. SSHR se jej snažila již několikrát odprodat, ale není o něj za doposud požadovanou cenu vůbec zájem. To mj. negativně ovlivňuje současná hospodářská situace a nedostatek finančních prostředků vč. omezené možnosti získání prostředků úvěrových.

#### **4.**

Jedná se o stavbu s omezenou variabilitou využití (sklad, příp. pro garážování), nezateplenou, v nekvalitním stavu, bez vybavení a zázemí, neodpovídající již současnému standardu.