

Znalecký posudek

č. 2512 - 34/22

**o obvyklé ceně nemovité věci,
výhybky č. 10 vložené do koleje č. 8 v žst. Tišnov
v km 29,732 trati Brno – Havlíčkův Brod, na parc. č. 2400/6
v obci a k.ú. Tišnov, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský.**

Objednavatel posudku: Správa železnic, státní organizace IČ 70994234
Generální ředitelství
se sídlem Praha 1 – Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

Účel posudku: Zjištění ceny pro účel převodu nemovitosti.

Posudek vypracoval: Ing. Miloslav Schneider
znalec
bytem Olomouc, [REDACTED]

Datum místního šetření: 8. srpna 2022

Datum ke kterému je provedeno ocenění: 8. srpna 2022

Použitý oceňovací předpis:

- 1) **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.
- 2) **Komentář MFCR 2014-09-25** k určování obvyklé ceny
- 3) **Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I.** vydání, autora Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2016.

Zvláštní požadavky objednatele: aktualizace posudku č. 2339 - 63/19 ze dne 19. listopadu 2019

V Olomouci, dne 10. srpna 2022

Tento znalecký posudek obsahuje 8 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

1.1.1 Evidenční údaje a technické parametry

výhybky č. 10 v žst. Tišnov

1.1.2 Schema kolejiště žst. Tišnov

model s vyznačením odbočné výhybky č. 10 na vlečku „Čebín“ ve vlastnictví společnosti ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, IČO: 25702556

1.1.3 Výsledky místního šetření

konaného dne 8. srpna 2022 znalcem.

Výhybka č. 10 vložená do staniční koleje č. 8 v žst. Tišnov celostátní dráhy Brno – Havlíčkův Brod je ve vlastnictví společnosti ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, IČO: 25702556 a bude smlouvou převedena do majetku státu s právem hospodaření SŽ, s.o. Za tím účelem je požadován znalecký posudek o ceně obvyklé.

Prohlídkou zjištěno:

Jedná se o odbočnou výhybku na vlečku obsluhující areál ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, IČO: 25702556. Jejím provozovatelem je PKP CARGO INTERNATIONAL a.s., Hornoplní 3314/38, 702 62 Ostrava.

Výhybka typu Obl-o S 49 1:9 – 300 (503/744) P dř., vložena do staniční koleje č. 8 v žst. Tišnov v km 29,732 trati Brno – Havlíčkův Brod. Zapojena do staničního zabezpečovacího zařízení elektromotorickým přestavníkem.

Vlečka vč. odbočné výhybky je ve vlastnictví ČEPS, a.s.. Vzhledem k tomu, že odbočuje ze staniční koleje na celostátní dráze podléhá jejímu režimu dohlédací služby. Z důvodů zajištění bezpečnosti žel. provozu a provozních je zájem o její převod do majetku Správy železnic, státní organizace.

Železniční spodek výhybky, polohou na pozemku parc. č. 2400/6 v obci a k.ú. Tišnov je již dnes součástí žel. spodku dráhy Brno – Havlíčkův Brod, kde vlastníkem stavební konstrukce žel. spodku je čs. stát, právo hospodaření přísluší SŽ, s.o. Stejně tak pozemek je ve vlastnictví státu. Není proto předmětem převodu.

Dle ust. § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku ČR (ZMS) vyplývá, že při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu. Tím je aktuálně zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

1.1.4 Softwarová podpora

Program pro oceňování nemovitostí ABN 2022, autora Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

2.1 **Posudek – cena zjištěná podle oceňovacích předpisů**

Nález:

vých. č.	tvar	km	dl m	svařena	jazyky	závěr	V km/hod	vloženo	původ	pražce
10	Obl-o S 49 1:9 – 300 (503/744) P dř.	29,732	33,231	částečně	pérové svařované	hákový	40 40	1985	materiál nový	D

Popis:

Výhybka je ve staniční koleji č. 8 žel. stanice Tišnov. Ovládána elektromotorickým přestavníkem. Vložena 1985 a projevuje se zvýšené ojetí v odbočném směru, srdcovka výrazně opotřebena. Kolejové lože jen omezeně plní základní požadavky pevnosti, propustnosti, nenasákavosti, pružnosti a odolnosti proti namrzání. Stavebně-technický stav již vyžaduje přípravu rekonstrukce.

Věcná hodnota:

Stanovena s využitím oceňovacích předpisů, jako cena **bez pp** (indexů trhu a polohy).

K5 = (ostatní města)	1,00
Rok odhadu	2022
Rok pořízení	1985

Výhybka č. 10			Program ABN22
Umístění:	pozemek parc. č. 2400/6 k.ú. Tišnov		
Popis:	výhybka ve staniční koleji č 8 žst. Tišnov v km 29,732 trati Brno – Havlíčkův Brod		
Technický stav:	zvýšené opotřebení, zkrácená životnost		
Výměra L:	ks	=	1,00
CZ-CC			212
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,386
Rok odhadu		rok	2022
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	37
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 15, pol. 9.2	ZC	Kč/jedn.	430 000,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	1 025 980,00
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 025 980,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	1 025 980,00
Opotřebení	85,00 %	Kč	-872 083,00
Cena ke dni odhadu nákladově (bez pp ... CS_N)	Výhybka č. 71	Kč	153 897,00

Realizované prodeje (dodáno Správou železnic - GŘ):

prodávající	výhybka	kupní cena (bez DPH)	datum podpisu smlouvy
Slezskomor.dráha, a.s.	č.1 v žst. Frýdlant nad Ostravicí	58 678,00 Kč	30.5.2018
AWT a.s.	č. 12 a 13 v žst. Ostrava - Hrušov, č. 706 v žst. Ostrava střed (svršek+spodek)	175 372,00 Kč	30.7.2018
Arcimpex s.r.o.	č. 18 v žst. Lískovec u Frýdku	64 050,00 Kč	7.6.2019
Veolia Energie a.s.	č. 57 v žst. Krnov	59 504,00 Kč	23.7.2019
Trojek a.s.	č. 482 v žst. Ostrava hl.n. - levé	133 000,00 Kč	7.2.2020
Fosfa a.s.	č. 2 v žst. Boří les	darovací smlouva	9.3.2020
Amylon a.s.	D1 v km 0,913 trati Havlíčkův Brod - Humpolec	darovací smlouva	30.6.2020
Sagras a.s.	č. 5 v žst. Bystřice nad Pernštejnem	darovací smlouva	1.10.2020
KOM support, s.r.o.	č. 101 v žst. Vyškov na Moravě	90 000,00 Kč	15.12.2020
PASEB, a.s.	č. 5 v žst. Šebetov	darovací smlouva	15.12.2020
EIT TRADING s.r.o.	č. 6 v žst. Okříšky	darovací smlouva	20.1.2021
TATRA TRUCKS a.s.	č. 1 a č. 12 v žst. Kopřivnice	144 370,00 Kč	25.2.2021
Kordárna Plus a.s.	č. 6 v žst. Velká nad Veličkou	darovací smlouva	4.3.2021
DevelopTEC Hodonín sro	č. T1 v km 1,910 trati Hodonín – Hodonín st. hr	darovací smlouva	29.3.2021
Libor Václavík - LIBROS	č. U1 v žst. Ostrava hl.n. - pravé	165 300,00 Kč	21.6.2021
SIGNUM spol. s r.o.	č. 9 v žst. Moravský Písek	darovací smlouva	16.7.2021
HEIM Trade SE	č. L1 v km 2,277 trati Hodonín – Hodonín st. hr	darovací smlouva	6.9.2021
MSV Metal Studénka, a.s.	č. 19 v žst. Studénka	64 628,00 Kč	14.9.2021
FEROMET a.s.	č. 45 v žst. Veselí nad Moravou	darovací smlouva	20.12.2021
CS-BETON Prefa s.r.o.	zrušená vlečka „Prefa Grygov a.s.“ žst. Grygov	darovací smlouva	31.1.2022
Wotan Forest a.s.	č. 4 a 6 v žst. Slavnice	10.000,- Kč	1.7.2022

Stanovení ceny obvyklé:

Pro porovnání ceny s realizovanými prodeji obdobného majetku jsou omezeně dostupné podklady. Přehled realizovaných prodejů dává jen rámcovou orientaci o ceně, nejsou k dispozici technické porovnávací parametry (konstrukční typy výhybek, jejich stáří v době ocenění a stav při prodeji, zatížení provozem a náročnost údržby, způsob zabezpečení).

Výstižněji nežli přímé porovnání bude proto použita náhradní metodika váženého průměru mezi cenou časovou (věcnou hodnotou) a cenou výnosovou.

Předpoklady:

cena časová – věcná hodnota	153 897,00 Kč	
roční nájemné	7 % z ceny časové	10 772,79 Kč

Výnosová hodnota:

Výnosové ocenění - konstantní výnosy po dlouhou dobu, věcná renta		
výnosy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad	
7 % z ceny časové = $0,07 \times 153\,897,00$ Kč	Kč	10 772,79
	Kč	0,00
Celkem výnos z nájemného ročně	Kč	10 772,79
Výdaje na dosažení výnosů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena	RC (Kč)	1 025 980,00
Předpokládaná kupní cena	C (Kč)	70 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	20,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	2 605,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	5 130,00
Celkem výdaje ročně	Kč	7 735,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	10 772,79
Výdaje ročně celkem	Kč	-7 735,00
Čisté roční nájemné	Kč	3 037,79
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních výnosů z nájemného?	ano	výpočet věcnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	3 037,79
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)	Kč	43 400,00

Zjištění ceny metodou váženého průměru (Naegeli, Bradáčova úprava)

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem C_N		153 900,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V		43 400,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		3,546
Váha výnosové hodnoty	n =	5,00
Vážený průměr		61 800,00 Kč

3. Rekapitulace

	cena obvyklá
Inženýrské stavby	
výhybka č. 10 ve staniční koleji	61 800,00 Kč
Zaokrouhleno	61 800,00 Kč

**Obvyklá cena nemovité věci,
výhybky č. 10 vložené do koleje č. 8 v žst. Tišnov
v km 29,732 trati Brno – Havlíčkův Brod, na parc. č. 2400/6
v obci a k.ú. Tišnov, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský,
stanovena**

61 800,00 Kč

slovy: **šedesátjedna tisíc osmset korun českých**

Tato cena je bez DPH.

V Olomouci, dne 10. srpna 2022



Ing. Miloš Schneider

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10. 1996 č. Spr 3110/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2512 - 34/22 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Olomouci, dne 10. srpna 2022

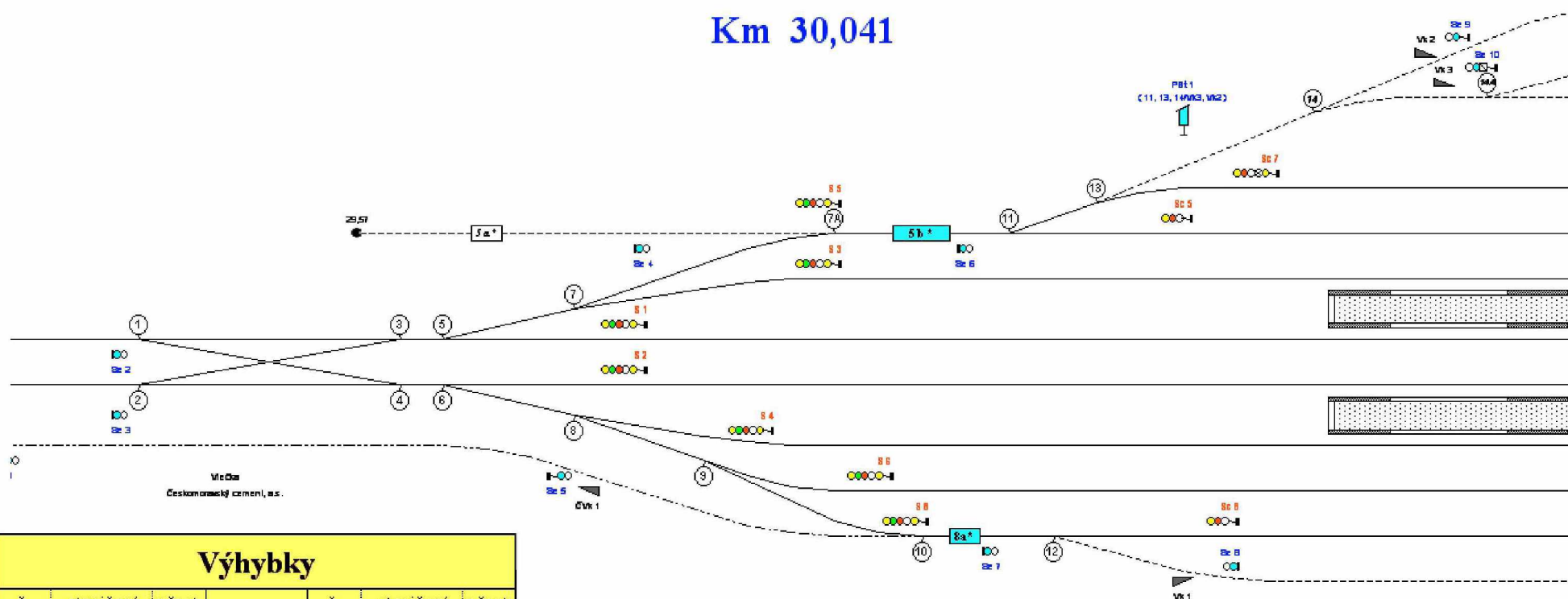
Ing. Miloš Schneider

Přílohy: 1. Letecký snímek (str. 6)
2. Schema kolejiště (str. 7)
3. Orto (str. 8)



Tišnov

Km 30,041



Výhybky						
č.	staničení	přest.		č.	staničení	přest.
Obvod výpravčího						
10	29,732	elm.		14	29,841	elm.
11	29,745	elm.		18	30,281	elm.
12	29,763	elm.		19	30,282	elm.
13	29,784	elm.				

Příloha č. 3

