

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

č. 7-1598/2016

o ceně nemovitostí v katastrálním území Rajhrad, obec Rajhrad, okres Brno-venkov,  
zapsaných na LV 1237 v příslušném spoluvlastnickém podílu.

pozemek KN 1669 zast.plocha o výměře 300m<sup>2</sup> jin.st.  
pozemek KN 1667/1 zast.plocha o výměře 1884m<sup>2</sup> obč.vyb..  
pozemek KN 1667/10 zast.plocha o výměře 35m<sup>2</sup> jin.st.  
pozemek KN 1667/15 zast.plocha o výměře 5m<sup>2</sup> jin.st.  
Stavba občanské vybavenosti čp. 529 na pozemcích KN 1667/1  
Jiná stavba bez čp/če na pozemku KN 1669

**Objednatel posudku:** GAUTE, a.s.  
Lidická 26  
602 00 Brno

**Účel posudku:** Odhad ceny obvyklé

**Zvláštní požadavky objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.  
Vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o  
oceňování majetku.  
Ocenění je zpracováno pro „účely zpeněžení veřejnou dražbou dle zák. 26/2000 Sb.

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 5. srpna 2016

**Datum místního šetření:** 20. listopadu 2015

**Počet stran textu :** 27

**Počet stran příloh :** 2

**Počet vyhotovení :** 2

**Posudek vypracoval:**

Ing.Bartošek Martin  
Mezihorní č. 381  
664 82 Říčany u Brna  
**Tel:** +420 603 817 181

**e-mail:** martin.bartošek@bm-czech.cz

**V Říčanech 5.8.2016**

Mezihorní 381  
664 82 Říčany u Brna  
IČ: 62117165 DIČ: CZ7105313787  
Tel.: +420546427459 +420603817181

## **Obec a okolí nemovitosti**

Počet obyvatel:	3520
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	ano
Školy:	ano
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ano
Kulturní zařízení:	hospoda, kulturní dům, kino, divadlo
Sportovní zařízení:	Hřiště , stadion
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Územní plán	ano
Kanalizace možnost napojení	ano
Plyn – možnost napojení	ano
Elektřina – možnost napojení	ano
Doprava bus	ano
MHD	ne
Doprava vlak	ano
Hotely ap.:	ano

## **B) Posudek - ocenění za pomoci cenového předpisu**

Ocenění je provedeno za pomoci zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 345/2015 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

### **1. Stavební pozemky se stavbou**

#### **1.1.1. Parcela KN 1669 – Stavební pozemky - §3**

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 1669 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 300m<sup>2</sup>, nacházející se na okraji intravilánu obce Rajhrad, v areálu OSEVA při ulici Na aleji. Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbami bývalého mlýna a skladových hal. V současné době je stavba z důvodu svého stavebně technického provedení, jakož i z důvodu špatného stavu využívána jako sklad, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění

## **Obsah posudku: A) Nález**

**B) Ocenění za pomoci Vyhlášky č. 345/2015**

**C) Vyjádření k Ceně obvyklé Realitní agenturou**

**D) Odhad Ceny obvyklé**

## **A) Nález**

### **Podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí – LV 1237 pro k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad , okres Brno-venkov.
- Kopie z katastrální mapy

### **Doklady o vlastnictví**

- Výpis z katastru nemovitostí LV 1237 pro k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad , okres Brno-venkov.

### **Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 20.11.2015.

### **Předpisy pro ocenění**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění.

Malý lexikon obcí 2015 – platnost do od 1.1.2016

### **Literatura**

BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VI. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004

BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2002

BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2005*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2005

### **Jiné**

Laserový měřič vzdálenosti Bosch PLR-30

Satelitní navigační přístroj Garmin pro stanovení lomových bodů parcel

### **Situace oceňované nemovitosti**

Předmětem ocenění v tomto posudku jsou pozemky a budovy v zemědělském areálu Oseva, při ulici Na aleji, v místě „Rajhradského mlýna“, ve městě Rajhrad.

použito ustanovení §3, Vyhlášky 345/2015 Sb., druh stavby na pozemku „sklady“. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě částečně ohrožené 20-ti letou vodou. Poptávka po obdobných nemovitostech v dané lokalitě je nižší než nabídka, volím tedy Znak č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, přístup k pozemku je rovněž přes pozemky různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“. Pozemek má přístup, příjezd po nezpevněné komunikace vedoucí po okraji Vojkovického náhonu (přístup přes areál je z hlediska únosnosti přemostění náhonu nevyhovující), volím tedy Znak č. 4, Indexu polohy Ip na hodnotu „-0,06“. Parkovací možnosti u pozemku jsou velmi omezené z důvodu viz výše.

**Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2**

**O1 až O6**

Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	2001 – 5000	II.	0,85
O2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O3	Poloha obce (6,4 km od vyjmen. Obce Brno)	Obec vzdálená od hranice obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III.	1,02
O4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	Železniční zastávka a autobusová zastávka	II.	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II.	0,98

**Index trhu IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

**Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1**

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,02

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80	0,800
<b>Součet znaků č. 1 až 4 = -0,050</b>				<b>Index IT =</b>	<b>0,760</b>

#### Index omezujících vlivů pozemku IO - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
<b>Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00</b>				<b>Index IO =</b>	<b>1,000</b>

#### Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4

Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro sklady, dopravu a spoje

##### Sklady, doprava a spoje

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4

Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady, doprava a spoje	I	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0 až 0,10	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I.	0 až -0,12	-0,06
5	Parkovací možnosti*	Omezené parkovací možnosti	I.	-0,03	-0,03
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00

7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = -0,090				Index IP =	0,410

**Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.**

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Vypočteno oceňovacím programem ABN 14

Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno-venkov
Obec (městská část)			Rajhrad
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			3 428
Katastrální území			Rajhrad
Pozemek	p.č.		KN 1669
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m2		300
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			skladová budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R	ano/ne		ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvpí	m2	300
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m2, koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno – venkov
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m2	1 840,00

**Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)**

Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce

O1.....koeficient velikosti obce	0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce	0,60
O3.....koeficient polohy obce	1,02
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	1,00

O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$	Kč/m2		891,12
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	IT	--	0,760
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	IO	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	IP	--	0,410
Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	I	--	0,312
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m2		278,03
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)	ano / ne		ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	Kč/m2		278,03
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m2)	ZCU	Kč/m2	278,03
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m2		300
<b>Cena pozemku bez staveb</b>	<b>Kč</b>		<b>83 409,00</b>

**Celková cena pozemku KN 1669 činí 83.409.-Kč.**

### 1.1.2. Jiná stavba bez čp/če na pozemku KN 1669

Předmětem ocenění v tomto bodu je stavba dvoupodlažní budovy skladu se sedlovou střechou nacházející se v Městě Rajhrad, v areálu při ulici Na aleji, v prostorách u Vojkovického náhonu, v areálu bývalého mlýna v současné době využívaného jako malá vodní elektrárna. Stavba se nachází na pozemcích vlastníka budovy, v areálu tvořeného i pozemky a stavbami cizích vlastníků. V současné době je objekt nevyužívaný, poškozený, bez příjezdu po zpevněné komunikaci. Stavba haly pro účely ocenění zaříděná jako typ „S“, dle Přílohy č. 8, Vyhl. 345/2015 Sb. (součet vnitřních prostor o OP větším než 400m3 netvoří více než 2/3 celkového obestavěného prostoru), je samostatně nepronaajmutelná, neboť je situována v areálu s různými vlastníky, ve velmi zanedbaném stavu, je tedy s ohledem na ustanovení §31, odst. 1, písm c) Vyhl. 345/2015 Sb., užito pro ocenění §12, Vyhl. 345/2015 Sb.

Poptávka po obdobných nemovitostech je nižší než nabídka, volím hodnotu Znamku č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, přístup k pozemku je rovněž přes pozemky různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“. Pozemek má přístup, příjezd po nezpevněné komunikace vedoucí po okraji Vojkovického náhonu (přístup přes areál je z hlediska únosnosti přemostění náhonu nevyhovující), volím tedy Znak č. 4, Indexu polohy Ip na hodnotu „-0,06“. Parkovací možnosti u pozemku jsou velmi omezené z důvodu viz výše. V areálu se nachází objekty využívané pro skladování a dopravu.

Stavba objektu je zděné konstrukce z pálených cihel, dvoupodlažní s vázaným dřevěným

krovem krytým sedlovou polovalbovou střechou s pálenou střešní taškou, stropy jsou dřevěné spalné, podlahy prkenné. Venkovní omítky jsou vápenné, poškozené povětrnostními vlivy, vnitřní vápenné, poškozené, klempířské konstrukce jsou v rozsahu vodorovných svodů, poškozené, okna jsou ocelová, jednoduchá, dveře dřevěné. Veškeré vybavení chybí, v objektu není elektřina, voda, plyn ani kanalizace. Napojení na tyto sítě v Městě Rajhrad je možné. Objekt pochází z období přelomu století, jako rozhodný rok stanoven rok 1900. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu s nutností celkové kompletní rekonstrukce. Vnitřní dispozice je tvořena jednotlivými místnostmi využitelnými pro skladování.

#### Index trhu IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

#### Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,02
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80	0,800
Součet znaků č. 1 až 4 = -0,050				Index IT =	0,760

#### Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4

#### Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro sklady, dopravu a spoje

#### Sklady, doprava a spoje

#### Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4

Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady, doprava a spoje	I	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0 až 0,10	0,00

3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I.	0 až -0,12	-0,06
5	Parkovací možnosti*	Omezené parkovací možnosti	I.	-0,03	-0,03
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = -0,090				Index IP =	0,410

### Koeficienty použité pro ocenění

K5 – 1,00 - ostatní města

Ki – 2,050 – budovy pro skladování

K4 viz. výpočet níže

### Výměry použité pro ocenění

OP 1 NP. Centrální část. -  $24,55 \times 9,75 \times 3,20 = 765,96\text{m}^3$

OP 1 NP. Přístavek. -  $7,95 \times 9,75 \times 4 = 310,05\text{m}^3$

OP 2 NP. Centrální část. -  $24,55 \times 9,75 \times 4,30 = 1029,26\text{m}^3$

OP Zastřešení centrální část. -  $24,55 \times 9,75 \times 5,6/2 = 670,21\text{m}^3$

OP Zastřešení přístavek -  $7,95 \times 9,75 \times 4,60/2 = 178,27\text{m}^3$

OP Celkem – 2953,75m<sup>3</sup>

Výpočet ceny - budova	Název			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Skladování a manipulace	typ	S	1252
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m3	2 231,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	2 953,75
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,67
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m2	278,12
Koeficient druhu konstrukce	( příl. č. 10 vyhlášky )	K1	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	( = 0.92 + 6.60 / PZP )	K2	-	0,94373
Koeficient výšky podlaží	( = 0.30 + 2.10 / PVP )	K3	-	0,87221
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky )	Ki	-	2,068
Index trhu	( příloha č. 3 vyhlášky )	IT	-	0,760
Index polohy	( příloha č. 3 vyhlášky )	IP	-	0,410
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,312
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě		CK	Kč	0,00

odhadu (zjištěna znalcem)

Podíl ceny konstr. neuvedené

$$= \frac{CPK}{(ZC \times OP \times K1 \times K2 \times K3 \times K5 \times Ki)}$$

PK - 0,00000

Koeficient vybavení stavby

Po l. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolací	p	0,13200	100	0,13200	0,46	0,06072
2	Svislé konstrukce	zděné tl. Více než 45 cm	n	0,30400	100	0,30400	1,54	0,46816
3	Stropy	jakékoliv běžného provedení	S	0,13800	100	0,13800	1,00	0,13800
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu - vodorovné	p	0,00700	100	0,00700	0,46	0,00322
7	Úprava vnitř. povrchů	jednovrstvé vápenné omítky , náštříky nebo nátěry	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
8	Úprava vněj. povrchů	stříkaný břizolit, vápenné jednovrstvé omítky, náštříky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřevěné konstrukce - dřevěné	p	0,01800	100	0,01800	0,46	0,00828
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, kovové, náplňové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Vrata	Kovová, dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
13	Okna	jednoduchá dřevěná nebo kovová	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
14	Povrchy podlah	cementový potěr - prkenné	p	0,02900	100	0,02900	0,46	0,01334
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	Světelná - chybí	c	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg.	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

vybavení								
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže - chybí	c	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,0000		0,95372

Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	0,95372
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>	3 400,99
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 059,75
Rok odhadu					2016
Rok pořízení					1900
Stáří			S	roků	116
Způsob výpočtu opotřebení		( lineárně / analyticky )			lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení stavby			O	%	85,00
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč	10 045 674,21
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	10 045 674,21
Odpočet na opotřebení stavby	85,00 %		O	Kč	-8 538 823,08
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	1 506 851,13
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	1 506 851,13
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS <sub>N</sub>	Kč	1 506 851,13
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč	469 534,81

***Cena budovy za pomoci použití Oceňovací vyhlášky činí 469.534,81.-Kč.***

### **1.2.1. Parcela KN 1667/1 – Stavební pozemky - §3**

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 1667/1 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 1884m<sup>2</sup>, nacházející se na okraji intravilánu obce Rajhrad, v areálu OSEVA při ulici Na aleji. Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbou budovy využívané jako sklad. V současné době je stavba z důvodu svého stavebně technického provedení využívána jako sklad, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §3, Vyhlášky 345/2015 Sb., druh stavby na pozemku „sklady“. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě částečně ohrožené 20-ti letou vodou. Poptávka po obdobných nemovitostech v dané lokalitě

je nižší než nabídka, volím tedy Znak č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, přístup k pozemku je rovněž přes pozemky různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“.

### **Koeficienty O1-O6, IO viz. bod 1.1. tohoto posudku**

#### **Index trhu IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

#### **Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1**

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,02
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80	0,800
<b>Součet znaků č. 1 až 4 = -0,050</b>				<b>Index IT =</b>	<b>0,760</b>

#### **Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4**

#### **Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro sklady, dopravu a spoje**

#### **Sklady, doprava a spoje**

#### **Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4**

Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady, doprava a spoje	I	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0 až 0,10	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0 až 0,08	0,06
5	Parkovací možnosti*	Dobré parkovací možnosti na	II.	0,00	0,00

## veřejné komunikace

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = 0,060				Index IP =	0,477

**Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.**

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Vypočteno oceňovacím programem ABN 14

Kraj	Jihomoravský
Okres	Brno-venkov
Obec (městská část)	Rajhrad
Typ obce	Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí	3 428
Katastrální území	Rajhrad
Pozemek	p.č. KN 1667/1
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m2 1884
Druh pozemku dle KN	Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele	skladová budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R	ano/ne ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvpi m2 1884
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m2, koeficient	R -- 1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky	Brno – venkov
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV Kč/m2 1 840,00
<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)</b>	
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce	
O1.....koeficient velikosti obce	0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce	0,60

O3.....koeficient polohy obce			1,02
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m2	891,12
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	IT	--	0,760
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	IO	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	IP	--	0,477
Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	I	--	0,363
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m2	323,48
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)	ano / ne	ne, jako zastavěný	
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m2	323,48
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m2)	ZCU	Kč/m2	323,48
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m2	1884
Cena pozemku bez staveb		Kč	609 436,32

**Celková cena pozemku KN 1667/1 činí 609.436,32.-Kč.**

### 1.2.2. Stavba občanské vybavenosti č.p. 529 na pozemku KN 1667/1

Předmětem ocenění v tomto bodu je stavba třípodlažní (v místě přístavku dvoupodlažní) budovy skladu se sedlovou střechou nacházející se v Městě Rajhrad, v areálu při ulici Na aleji, v prostorách u Vojkovického náhonu, v areálu bývalého mlýna v současné době využívaného jako malá vodní elektrárna. Stavba se nachází na pozemcích vlastníka budovy, v areálu tvořeného i pozemky a stavbami cizích vlastníků. V současné době je objekt nevyužívaný, poškozený. Stavba haly pro účely ocenění zaříděná jako typ „J“, dle Přílohy č. 9, Vyhl. 345/2015 Sb. (součet vnitřních prostor o OP větším než 400m<sup>3</sup> tvoří více než 2/3 celkového obestavěného prostoru), je samostatně nepronejmutelná, neboť je situována v areálu s různými vlastníky, je tedy s ohledem na ustanovení §31, odst. 1, písm c) Vyhl. 345/2015 Sb., užito pro ocenění §12, Vyhl. 345/2015 Sb.

Poptávka po obdobných nemovitostech je nižší než nabídka, volím hodnotu Znamku č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“. Parkovací možnosti u pozemku jsou dobré. V areálu se nachází objekty využívané pro skladování a dopravu.

Stavba objektu je zděné konstrukce z pálených cihel, třípodlažní s vázaným dřevěným krovem krytým sedlovou polovalbovou střechou s pálenou střešní taškou, (část do dvora tvoří dvoupodlažní křídlo) stropy jsou dřevěné spalné, podlahy prkenné. Venkovní omítky jsou vápenné, poškozené povětrnostními vlivy, vnitřní vápenné, poškozené, klempířské konstrukce jsou v rozsahu vodorovných svodů, poškozené, okna jsou ocelová, jednoduchá, dveře dřevěné. Veškeré vybavení

chybí, v objektu není elektřina, voda, plyn ani kanalizace. Napojení na tyto sítě v Městě Rajhrad je možné. Objekt pochází z období přelomu století, jako rozhodný rok stanoven rok 1900. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu s nutností celkové kompletní rekonstrukce. Vnitřní dispozice je tvořena jednotlivými místnostmi využitelnými pro skladování.

### **Koeficient It viz. bod 1. tohoto posudku**

#### **Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4**

#### **Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro sklady, dopravu a spoje**

#### **Sklady, doprava a spoje**

#### **Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4**

Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady, doprava a spoje	I	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0 až 0,10	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0 až 0,08	0,06
5	Parkovací možnosti*	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II.	0,00	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Poloha bez vlivu na komerční využití	II.	0,00	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
<b>Součet znaků č. 2 až 7 = 0,060</b>				<b>Index IP =</b>	<b>0,477</b>

### **Koeficienty použité pro ocenění**

K5 – 1,00 - ostatní města

Ki – 2,050 – budovy pro skladování

K4 viz. výpočet níže

### **Výměry použité pro ocenění**

OP 1 NP. Centrální část. -  $23,67 \times 11,55 \times 4,2 = 1148,23\text{m}^3$

OP 1 NP. Přístavek. -  $23,67 \times 6,75 \times 4,2 = 671,04\text{m}^3$

OP 2 NP. Centrální část. -  $23,67 \times 11,55 \times 4,2 = 1148,23\text{m}^3$

OP 2 NP. Přístavek. -  $23,67 \times 6,75 \times 4,2 = 671,04\text{m}^3$

OP 1 NP. Centrální část. -  $23,67 \times 11,55 \times 4,2 = 1148,23\text{m}^3$

OP Zastřešení centrální část. -  $23,67 \times 1,55 \times 4,6/2 = 628,80\text{m}^3$

OP Zastřešení přístavek -  $23,67 \times 6,75 \times 4,4/2 = 351,49\text{m}^3$

OP Celkem – 5767,06m<sup>3</sup>

# Výpočet ceny - hala

# Název

## Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)

Hala podle § 12 a přílohy č. 9	skladování a manipulace	typ	J	1252
Základní cena	dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky	ZC	Kč/m3	1 599,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	5 767,06
Průměrná výška podlaží		PVP	m	4,20
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m2	379,90
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K1	zděné	1,075
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K2	-	0,93737
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,80 / PVP, min. 0,60)	K3	-	0,96667
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,068
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,760
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,477
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,363
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)	PK	-	0,00000

Koeficient vybavení stavby výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,12200	100	0,12200	1,00	0,12200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	n	0,29300	100	0,29300	1,54	0,45122
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08900	100	0,08900	1,00	0,08900
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,11000	100	0,11000	1,00	0,11000
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	omítky vápenné dvouvrstvé	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Úprava vněj. povrchů	omítka břizolitová škrabaná	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	betonové	p	0,00700	100	0,00700	0,46	0,00322
11	Dveře	kovové, dřevěné	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
12	Vrata	kovová	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
13	Okna	jednoduchá kovová, dřevěná	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300

14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
15	Vytápění	bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	Rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty,	c	0,06200	100	0,06200	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,0000		1,09244

Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	1,09244
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	3 518,80
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>2</sub> x K <sub>3</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 275,64
Rok odhadu					2016
Rok pořízení					1900
Stáří			S	roků	116
Způsob výpočtu opotřebení		( lineárně / analyticky )			lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení stavby			O	%	85,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč	20 293 130,73
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	20 293 130,73
Odpočet na opotřebení stavby	85,00 %		O	Kč	-17 249 161,12
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	3 043 969,61
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	3 043 969,61
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stav. povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %		Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS <sub>N</sub>	Kč	3 043 969,61
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč	1 103 499,86

**Cena budovy na pozemku KN 1667/1 za použití Oceňovací vyhlášky číní  
1.103.499,86.-Kč.**

### 1.3.1. Parcela KN 1667/10 – Stavební pozemky - §3

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 1667/10 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 35m<sup>2</sup>, nacházející se na okraji intravilánu obce Rajhrad, v areálu OSEVA při ulici Na aleji. Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbou jiného vlastníka. V současné době jsou stavba z důvodu svého stavebně technického provedení využívána jako sklad, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §3, Vyhlášky 345/2015 Sb., druh stavby na pozemku „sklady“. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě částečně ohrožené 20-ti letou vodou. Poptávka po obdobných nemovitostech v dané lokalitě je nižší než nabídka, volím tedy Znak č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, přístup k pozemku je rovněž přes pozemky různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“.

#### Koeficienty O1-O6, IO a Ip viz. bod 1.2.1. tohoto posudku

Index trhu IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,02
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80	0,800
Součet znaků č. 1 až 4 = -0,080				Index IT =	0,736

**Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.**

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno-venkov
Obec (městská část)			Rajhrad
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			3 428
Katastrální území			Rajhrad
Pozemek	p.č.		KN 1667/10
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m2		35
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			skladová budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R	ano/ne		ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v_{pi}$	m2	35
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m2, koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno – venkov
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m2	1 840,00
<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)</b>			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,02
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m2	891,12
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	IT	--	0,736
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	IO	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	IP	--	0,477
Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	I	--	0,351
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m2	312,78
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)	ano / ne		ne, jako zastavěný

Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění	Kč/m2	312,78
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)		1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m2)	ZCU	Kč/m2 312,78
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m2	35
Cena pozemku bez staveb	Kč	10 947,30

**Celková cena pozemku KN 1667/10 činí 10.947,30.-Kč.**

#### 1.4.1. Parcela KN 1667/15 – Stavební pozemky - §3

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 1667/15 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 5m2, nacházející se na okraji intravilánu obce Rajhrad, v areálu OSEVA při ulici Na aleji. Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbou jiného vlastníka. V současné době je stavba z důvodu svého stavebně technického provedení využívána jako sklad, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §3, Vyhlášky 345/2015 Sb. , druh stavby na pozemku „sklady“. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě částečně ohrožené 20-ti letou vodou. Poptávka po obdobných nemovitostech v dané lokalitě je nižší než nabídka, volím tedy Znak č.1, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Pozemek se nachází v areálu, kde se nachází stavby různých vlastníků, přístup k pozemku je rovněž přes pozemky různých vlastníků, což snižuje cenu oceňovaného pozemku, volím tedy Znak č.4, Indexu trhu It na hodnotu „-0,02“.

#### Koeficienty O1-O6, IO, It a Ip viz. bod 1.3. tohoto posudku

**Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.**

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Vypočteno oceňovacím programem ABN 14

Kraj	Jihomoravský
Okres	Brno-venkov
Obec (městská část)	Rajhrad
Typ obce	Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí	3 428
Katastrální území	Rajhrad
Pozemek	p.č. KN 1667/15
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)	m2 5
Druh pozemku dle KN	Zastavěná plocha a

Druh pozemku dle skutečnosti			nádvoří
			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			skladová budova
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v_{pi}$	m <sup>2</sup>	5
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m <sup>2</sup> , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno – venkov
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m <sup>2</sup>	1 840,00
<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)</b>			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,02
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m <sup>2</sup>	891,12
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	IT	--	0,736
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	IO	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	IP	--	0,477
Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	I	--	0,351
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m <sup>2</sup>	312,78
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m <sup>2</sup>	312,78
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU	Kč/m <sup>2</sup>	312,78
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m <sup>2</sup>	5
Cena pozemku bez staveb		Kč	1 563,90

**Celková cena pozemku KN 1667/15 činí 1.563,90.-Kč.**

## **C) Vyjádření k Ceně obvyklé Realitní agenturou**

Vyjádření k ceně obvyklé je výsledkem porovnání obdobných nemovitostí jak ve vlastní databázi Realitní agentury (dále RA), tak v databázích spolupracujících Realitních agentur. Dále je při vyjádření zohledněna více jak dvacetiletá zkušenost při prodeji a pronájmu komerčních nemovitostí.

Posuzovaný soubor nemovitostí se nachází v obci Rajhrad, v místě jež leží východně od zastavěného území obce, v bývalém areálu mlýna při ulici Na aleji. Stavby leží na pozemcích vlastníka budovy, v areálu s různými vlastníky, přístup i příjezd je částečně přes pozemky jiného vlastníka, inženýrské sítě k datu ocenění je možno napojit. Stavby jsou v současné době velmi obtížně využitelné, především z důvodu ztíženého přístupu, příjezdu, napojení sítí a rozestavěnosti a poškozením povětrnostními vlivy a fatálně zanedbanou údržbou. Vzhledem k náročnosti eventuálního modernizování na objekt odpovídající současným standardům, ať už skladových, výrobních či administrativních budov, se jeví jako jedna z reálných možností využití místa kde jsou objekty postaveny, jejich demolice a následná výstavba nových objektů.

Pro posuzované pozemky nebyl k datu ocenění k dispozici dostatečný počet relevantních nemovitostí pro porovnání ceny obvyklé, je tedy jako cena obvyklá použita cena stanovená dle cenového předpisu č. 345/2015 Sb.

***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena budovy bez čp/če na pozemku KN 1669 celkem 500.000.- Kč.***

***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena pozemku KN 1669 celkem 83.409.-Kč.***

***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena budovy čp 529 na pozemku KN 1667/1 celkem 1. 500.000.- Kč.***

***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena pozemku KN 1667/1 celkem 609.436,32.-Kč.***

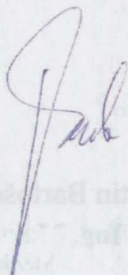
***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena pozemku KN 1667/10 celkem 10.947,30.-Kč.***

***S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena pozemku KN 1667/15 celkem 1.563,90.-Kč.***

RA Jiří Berka,  
Soběšická 124, Brno 638 00  
IČO: 46 33 63 54

V Brně dne 5.8.2016

**BERKA • NEMO**  
realitní agentura  
638 00 Brno, Soběšická 124



## **D) Odhad Ceny obvyklé**

Cena stanovená budovy bez čp/če na pozemku KN 1669 za pomoci Oceňovací Vyhlášky č. 345/2015 Sb., činí 469.534,81.-Kč.

Cena stanovená ve vyjádření Realitní agentury k Ceně obvyklé činí 500.000.-Kč.

Cena stanovená budovy čp 529 na pozemku KN 1667/1 za pomoci Oceňovací Vyhlášky č. 345/2015 Sb., činí 1.103.499,86.-Kč.

Cena stanovená ve vyjádření Realitní agentury k Ceně obvyklé činí 1.500.000.-Kč.

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou budovy bez čp/če na pozemku KN 1669, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 500.000.- Kč.***

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou budovy čp 529 na pozemku KN 1667/1, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 1.500.000.- Kč.***

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou pozemku KN 1669, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 83.410.-Kč.***

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou pozemku KN 1667/1, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 609.440.-Kč.***

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou pozemku KN 1667/10, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 10.950.-Kč.***

***Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou pozemku KN 1667/15, vše v k.ú. Rajhrad, obec Rajhrad, na 1.560.-Kč.***

**Celkem**

**2 705 360,- Kč**

**2 705 360,- Kč**

slovy:

**dvamiliónysedmsetpěttisíctřistašedesát Kč**

V Říčanech dne 5.8. 2016

Martin Bartošek, Ing.

**Ing. Martin Bartošek**  
Mezihorní 381  
664 82 Říčany u Brna  
IČ: 62117165 DIČ: CZ7105313787  
Tel.: +420546427459 +42060381

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem ověřil jako znalec jmenovaný rozhodnutím čj. Spr. 356 ze dne 7.11.2005 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí)

V Brně 5.8.2016

Martin Berka, Ing.



Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mě známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně, ze dne 25. května 1998 č.j. Spr. 1347/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací zemědělské pozemky a trvalé porosty. Obor zemědělství, pro odvětví zemědělská odvětví různá, se specializací hygiena a bonitace půd, pozemkové úpravy.

Držitel Koncesní listiny vydané dne 28.2. 2006 v Rosicích, Odbor živnostenský úřad pod č.j. : MURS-SP 3454/2006-OZU/4, ev.č.: 370303-6939. Oceňování majetku pro: a) věci movité, b) věci nemovité, c) nehmotný majetek, d) finanční majetek  
Osvědčení : 862004 Technické znalectví v oboru ekonomiky stavebnictví

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1598/2016 ve znaleckém deníku.

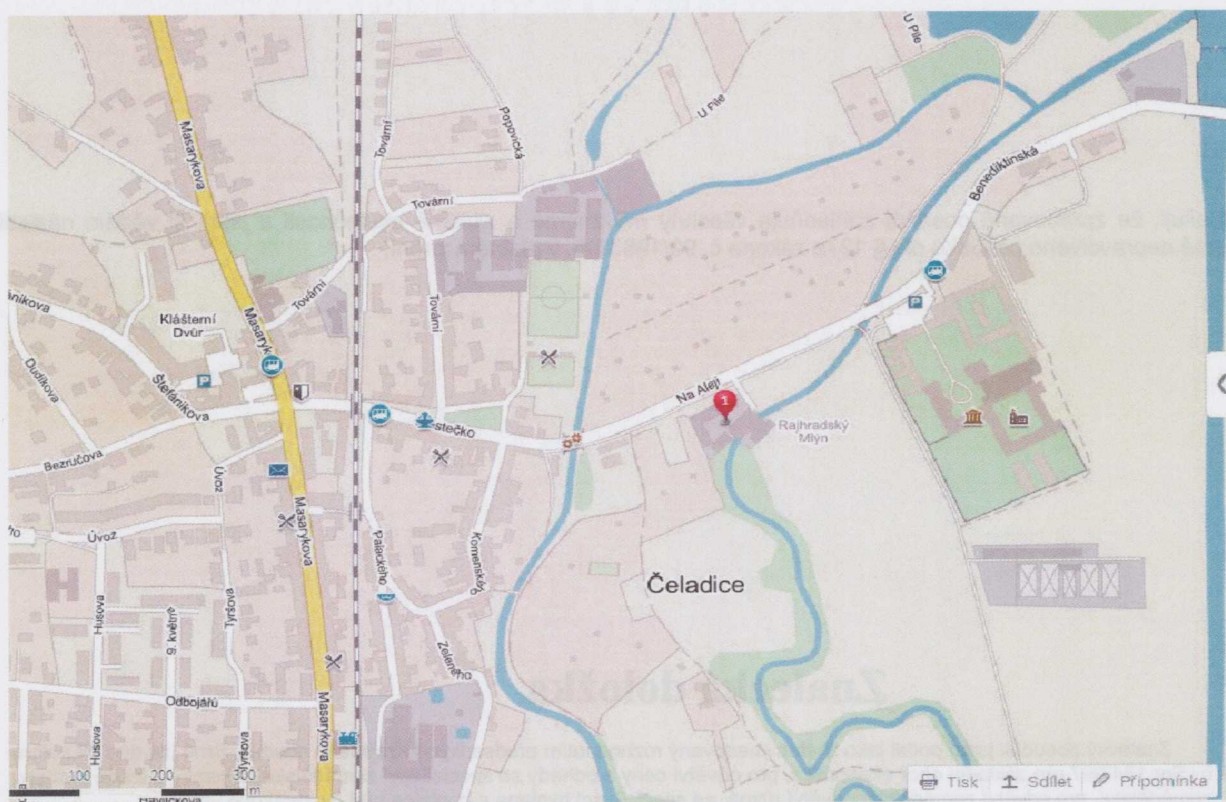
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 1508/2016

V Říčanech dne 5.8.2016

Znalec: Ing. Martin Bartošek  
Mezihoří č. 381  
664 82 Říčany u Brna



## Snímek z mapy zachycující lokalitu s oceňovanými pozemky



## Snímek z katastrální mapy s ortofoto průmětem



Foto budovy na pozemku KN 1669

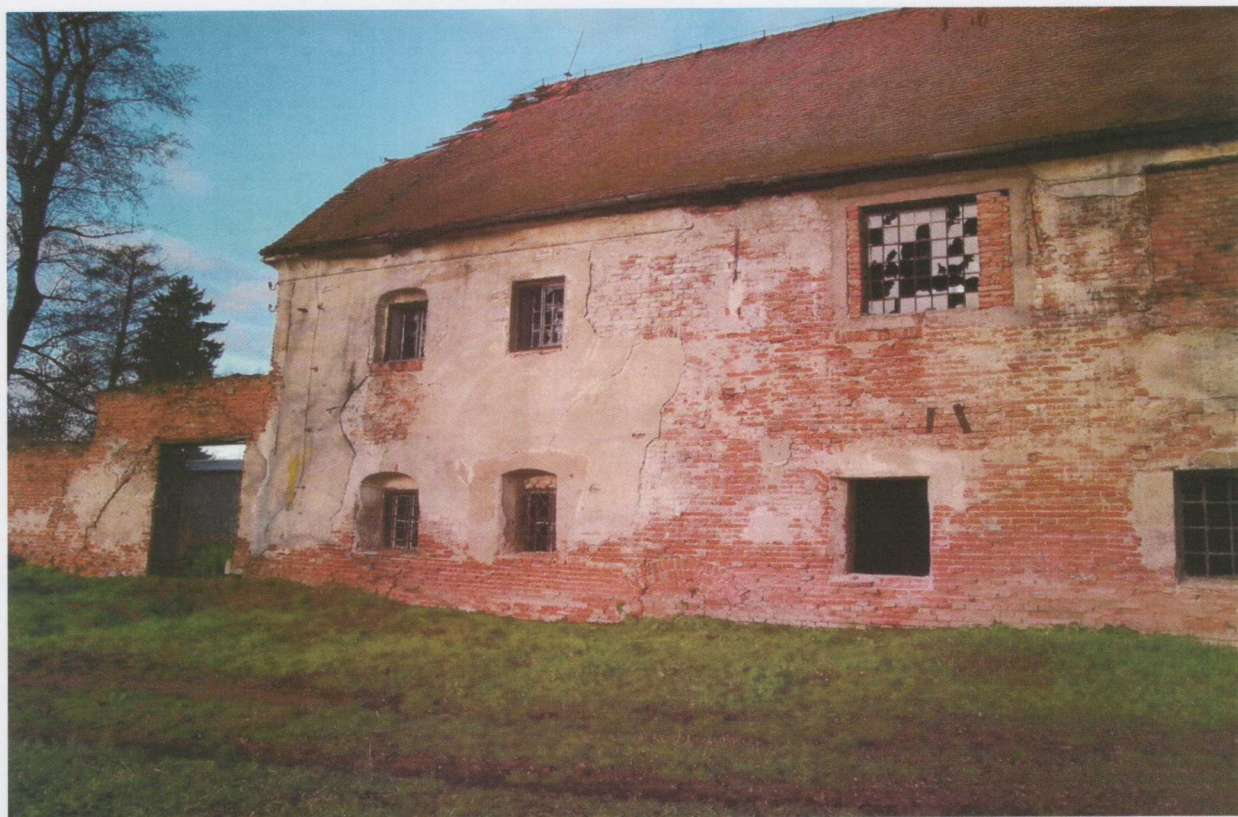


Foto budovy na pozemku KN 1667/1



