

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1982-79/17

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky parc.č.2201/6, parc.č. 2201/7, parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Slatina
Adresa nemovité věci:	Drážní 1400/7b, 627 00 Brno
Vlastník stavby:	KENE real spol. s r.o., Drážní 253/7, 627 00 Brno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	KENE real spol. s r.o., Drážní 253/7, 627 00 Brno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	GAUTE, a.s., IČO: 25543709
Adresa objednavatele:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. a ceny zjištěné (administrativní) a obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby Ing. Oldřicha Kaly, konkursního správce společnosti Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik se sídlem Brno, Jezuitská 13, PSČ 602 00, IČ: 00014079 (ocenění stávajícího stavu).
----------------------	---



Stav ke dni : 18.9.2017 Datum místního šetření: 18.9.2017
Za přítomnosti: p. Ing. Oldřicha Kaly (konkursní správce úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ 00014079)
Počet stran: 41 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 3

Ve Velaticích, dne 10.10.2017

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou dle zadání pozemky parc.č. 2201/6, parc.č. 2201/7, parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsané na LV č. 3756, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemcích parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Stavby budov č.p. 253 na parc.č. 2201/7 a bez čp/če na parc.č. 2201/6, včetně přípojek inženýrských sítí a vedlejších staveb postavených na pozemku parc.č. 2201/14 v k.ú. Slatina, tvořící příslušenství budov č.p. 253 a bez čp/če, nejsou předmětem tohoto ocenění.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek na odhad ceny v místě a čase obvyklé (tržní hodnoty) pro účely zpeněžení v rámci dobrovolné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. a ocenit závady na nemovitých věcech vázoucích, které v dražbě nezaniknou a ceny zjištěné (administrativní) a ceny obvyklé (tržní hodnoty) oceňovaných nemovitých věcí pro potřeby Ing. Oldřicha Kaly, konkursního správce společnosti Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik se sídlem Brno, Jezuitská 13, PSČ 602 00, IČ: 00014079.

Požadavkem objednatele je, aby v rekapitulaci bylo provedeno rozdělení ceny za samotné pozemky a za venkovní úpravy a trvalé porosty oceňované jako součást pozemků.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. k 18.9.2017.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitých věcí v k.ú. Slatina bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- II. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- III. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- IV. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci dobrovolné dražby dle zák.č. 26/2000 Sb..

Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. 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,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se 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.

Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §§ 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb.) k jiným účelům než k prodeji.

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota,

tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snižená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová), odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena administrativní (zjištěná)

Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhl. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., vyhl. Č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, (dále jen vyhláška).

Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Hodnota se zpravidla stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí se standardně používá **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že se vychází z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů ze sbírky listin příslušného KÚ, denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správcí nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Komentář: standardně jsou ve velké míře obchodovány volné pozemky určené k zastavění. Samostatné pozemky pod budovami jiných vlastníků se obchodují jen v malé míře. Ve většině případů obce na žádost občanů – vlastníků staveb prodávají pozemky zejména pod garážemi, chatami, zahradami, v zahrádkářských koloniích a pod.. V těchto případech bývá většinou cena stanovena dle znaleckého posudku, tak zvaná cena zjištěná dle platné vyhlášky nebo bývá prodej takových pozemků odsouhlasen usnesením zastupitelstva.

Ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik málo prodejů samostatných pozemků v průmyslových areálech. Z nabyvacích titulů těchto realizovaných prodejů nelze zjistit rozsah a hodnotu dalších venkovních úprav, které mohly být event. součástí převáděných pozemků. Znalci se rovněž nepodařilo vypátrat žádné samostatné prodeje venkovních úprav, které by mohly být event. považovány za součást pozemku.

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, s polohou ve městě Brně, tak aby z kupní ceny bylo patrné kolik činila hodnota pozemků a kolik hodnota venkovních úprav, které byly součástí pozemků, je pro odhad ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (viz. kapitola I.).

Vzhledem k tomu, že ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik prodejů pozemků v průmyslových areálech, avšak bez rozlišení ceny za pozemky a event. za venkovní úpravy tvořící součást těchto pozemků, je v ocenění variantně stanovena tržní hodnota pozemků porovnáním z těchto realizovaných prodejů, pouze jako podpůrná metoda (viz. kapitola II.).

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3756 k.ú. Slatina, vyhotovený KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město dne 6.3.2017.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Slatina, vyhotovena dálkovým přístupem z nahlížení do KN.
- c) Vyhláška MF č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od jednatele společnosti KENE real s.r.o. pana Ing. Jaroslava Kejduše.
- e) Koordinační situace (Přístavba Haly a úprava areálu společností KENE REAL s.r.o. a VESSTA PLUS, a.s.), vyhotovená Ing.arch. M.Jandovou a Ing.arch. T.Shromáždilem v dubnu 2008, v měřítku 1:200.
- f) Kolaudační souhlas č.j. MCBSLA/TO-SÚ/04404/09Mach ze dne 2.12.2009 na Přístavbu haly a úpravy areálu společnosti KENE real, spol. s r.o. a VESSTA plus, a.s. v areálu při ul. Drážní 253/7 v Brně- Slatině.
- g) Mapa obce Brno.
- h) Územní plán města Brna.
- i) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- j) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 18.9.2017 za přítomnosti pana Ing. Oldřicha Kaly (konkursní správce úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ: 00014079).
- k) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- l) Knihovna znalce.
- m) Kopie kupních smluv realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v městě Brně.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 377 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

V rámci Brna, se předmětné nemovité věci nachází jihovýchodně od centra města, v jeho městské části Brno-Slatina, při ulici Drážní, v oblasti průmyslové výstavby mezi ulicí Řípskou, která směřuje k dálnici D1 a železniční trati z Brna na Šlapanice.

Celkový popis

Předmětné pozemky jsou součástí výrobně skladovacího areálu společnosti VESSTA plus, a.s. a KENE real s.r.o., který vznikl přestavbou v roce 2009 (Kolaudační souhlas č.j. MCBSLA/TO-SÚ/04404/09Mach ze dne 2.12.2009). Pozemky jsou rovinné ucelené přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu zastavěná plocha a

nádvoří a ostatní plocha. Na parc.č. 2201/6 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1197 m² je postavena výrobně skladovací hala (jiná stavba) bez čp/če a na parc.č. 2201/7- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1044 m² je postavena administrativní budova (jiná stavba) č.p. 253. Obě stavby jsou ve vlastnictví společnosti KENE real, spol. s r.o. (nejsou předmětem ocenění). Na pozemcích parc.č. 2201/14 - zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr o výměře 3847 m², parc.č. 2201/18 - ostatní plocha o výměře 271 m², parc.č. 2201/19 - ostatní plocha o výměře 1282 m², parc.č. 2201/20 - ostatní plocha o výměře 532 m² se nacházejí venkovní úpravy, které jsou dle zadání předmětem ocenění. Jedná se o (sloupové lampy venk. osvětlení, menší zahradní lampy venk. osvětlení, oplocení areálu na JZ z gabionových košů prorostlých živým plotem a na SV straně z poplastovaného pletiva na ocelové sloupky, ocelové brány s pozink. úpravou na el. pohon, zídky z gabionů, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, zpevněné plochy ze žulových kostek, obrubníky, venkovní schody). Dále jsou na pozemku parc.č. 2201/14 postaveny vedlejší stavby přístřešků tvořící příslušenství hlavních staveb (nejsou předmětem ocenění). Součástí pozemků parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/19 jsou trvalé porosty standardního rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou. Jedná se o okrasné třešně, břízy, borovice, jedli, tuje a živý plot v gabionových koších z habrů.

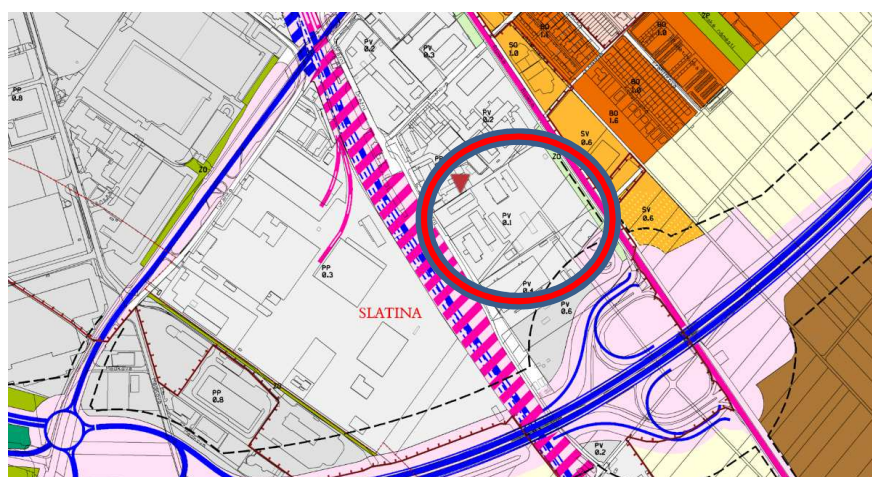
Pozemky byly původně součástí většího areálu Dřevařských závodů a tento areál měl společné rozvody inženýrských sítí. Rozvody jsou přivedeny ze severní strany z areálu firmy PLOMA a.s. – jedná se o přípojku vody, zemního plynu a elektřiny. Dešťová kanalizace z areálu je svedena do stoky v ulici Drážní, splašková kanalizace je svedena do akumulární jímky splaškových vod v pravém rohu areálu vedle zadní vjezdové brány. Před zaústěním dešťové kanalizace do společné přípojky je před septikem odlučovač ropných látek (IS nejsou předmětem ocenění).

Celý areál a oceňované pozemky jsou přístupné z jihovýchodní strany, z veřejné zpevněné komunikace ul. Drážní na parc.č. 2203/1 (ve vlastnictví: Statutární město Brno, způsob využití: ostatní komunikace) a dále vybudovaným vjezdem pro nákladní dopravu přes pozemek parc.č. 2202/1 (ve vlastnictví: Statutární město Brno, způsob využití: ostatní komunikace).

Pozemky jsou situované v zastavěné části města s velmi dobrou dopravní dostupností na dálnici D1 a také do centra města Brna. Nejbližší zastávka MHD - autobusu je na ul. Drážní, vzdálená od pozemků cca 150 m.

Na předmětných pozemcích nevážnou **žádná věcná břemena**.

Dle územního plánu města Brna se předmětné pozemky nachází v zastavěném území obce s funkčním využitím jako PV - PLOCHY PRO VÝROBU.



*zdroj: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy

Podmíněně mohou být přípustné:

- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, za podmínky, že slouží převážně k prodeji produktů z místních výrobních provozoven či skladů a jsou jejich funkční součástí,
- administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
- stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálů výroby a služeb.

Silné stránky

- lokalita nové průmyslové zóny bez ekologické zátěže
- dobré dopravní napojení na dálniční síť a přivaděč do centra města
- využití v souladu s územním plánem

Slabé stránky

- omezený okruh zájemců o koupi zastavěných pozemků stavbami jiných vlastníků
- vzhledem ke schválenému stavebnímu povolení, provedené kolaudaci a počtu nutných parkovacích míst je další výstavba na pozemcích nemožná
- chybí možnost napojení na veřejnou kanalizaci
- přípojky plynu, a elektřiny na sousedních pozemcích

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 3756, k.ú. Slatina ze dne 6.3.2017 v oddíle C - omezení vlastnického práva je uvedeno:

- zapsáno do soupisu konkursní podstaty Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ: 00014079 v konkurzu.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

ANO nájemní smlouvy

Komentář:

Dle sdělení konkursního správce na předmětu dražby nebo jeho části mohou být uzavřeny nájemní smlouvy. Tyto smlouvy nemá konkursní správce k dispozici. Jde o smlouvy, které byly údajně uzavřeny třetími osobami.

OBSAH**I. Ocenění prováděné podle cenového předpisu – cena administrativní**

1. Pozemek parc.č. 2201/6
2. Pozemek parc.č. 2201/7
3. Pozemek parc.č. 2201/14
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Betonová dlažba zámková
 - 3.3. Plochy z dlažebních kostek
 - 3.4. Obrubník betonový
 - 3.5. Brána na el. pohon
 - 3.6. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5
 - 3.7. Reklamní zídky
 - 3.8. Lampa venkovní sloupová
 - 3.9. Porosty 2201/14
4. Pozemek parc.č. 2201/18
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Betonová dlažba zámková
 - 4.3. Obrubník betonový
 - 4.4. Brána na el. pohon
5. Pozemek parc.č. 2201/19
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Betonová dlažba zámková
 - 5.3. Plochy z dlažebních kostek
 - 5.4. Obrubník betonový
 - 5.5. Venkovní schody
 - 5.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou
 - 5.7. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5
 - 5.8. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5
 - 5.9. Reklamní zídky
 - 5.10. Lampa venkovní sloupová
 - 5.11. Lampa venkovní malá
 - 5.12. Porosty 2201/19
6. Pozemek parc.č. 2201/20
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Betonová dlažba zámková

II. Tržní ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Drážní 1400/7b

627 00 Brno

LV: 3756

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Slatina

Počet obyvatel: 377 028

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,678,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - omezení vlastnictví v oddíle C na LV č.3757, k.ú. Slatina	I	-0,04
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: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,289$$

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	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
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez uplatnění dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,516}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,372}$$

1. Pozemek parc.č. 2201/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,400}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 678,-	0,372		996,22	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/6	1 197,00	996,22	1 192 475,34
Stavební pozemek - celkem			1 197,00		1 192 475,34

Pozemek parc.č. 2201/6 - zjištěná cena = **1 192 475,34 Kč**

2. Pozemek parc.č. 2201/7

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 678,-	0,372		996,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/7	1 044,00	996,22	1 040 053,68
Stavební pozemek - celkem			1 044,00		1 040 053,68

Pozemek parc.č. 2201/7 - zjištěná cena = **1 040 053,68 Kč**

3. Pozemek parc.č. 2201/14

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		2 678,-	0,372		996,22
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2201/14	3 847,00	996,22	3 832 458,34
Stavební pozemek - celkem			3 847,00		3 832 458,34

3.2. Betonová dlažba zámková

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2 697,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 404,10
Plná cena: 2 697,00 m ² * 1 404,10 Kč/m ²	=	3 786 857,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	3 180 960,47 Kč
*	0,372
=	1 183 317,29 Kč

Betonová dlažba zámková - zjištěná cena

= **1 183 317,29 Kč**

3.3. Plochy z dlažebních kostek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.12. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 6,59 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	599,81
Plná cena: 6,59 m ² * 599,81 Kč/m ²	=	3 952,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	3 320,31 Kč
*	0,372
=	1 235,16 Kč

Plochy z dlažebních kostek - zjištěná cena

= **1 235,16 Kč**

3.4. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
 0,05 m2, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

444,53 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 370,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 008,77**

Plná cena: 444,53 m * 1 008,77 Kč/m

= **448 428,53 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

* 0,840

Nákladová cena stavby CS_N

= **376 679,97 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **140 124,95 Kč**

Obrubník betonový - zjištěná cena

= **140 124,95 Kč**

3.5. Brána na el. pohon

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 100 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	100 000,-
Plná cena: 1,00 ks * 100 000,- Kč/ks	=	100 000,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 25 = 32,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	*	0,680
Nákladová cena stavby CS_N	=	68 000,- Kč
Koeficient pp	*	0,372
Cena stavby CS	=	25 296,- Kč
Brána na el. pohon - zjištěná cena	=	25 296,- Kč

3.6. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$78 * 1,7 = 132,60 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	900,-
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	900,-
Plná cena: 132,60 m ² * 900,- Kč/m ²	=	119 340,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 40 = 20,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	95 472,- Kč
Koeficient pp	*	0,372
Cena stavby CS	=	35 515,58 Kč
Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5 - zjištěná cena	=	35 515,58 Kč

3.7. Reklamní zídky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$11,04 \cdot 0,70 \cdot 1,80 = 13,91 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 13,91 m³ * 9 594,- Kč/m³

=	3 750,-
*	1,2000
*	2,1320
=	9 594,-
=	133 452,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 40 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	106 762,03 Kč
*	0,372
=	39 715,48 Kč
=	39 715,48 Kč

Reklamní zídky - zjištěná cena

3.8. Lampa venkovní sloupová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

5,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 5,00 ks * 20 000,- Kč/ks

=	20 000,-
=	20 000,-
=	100 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 30 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 26,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,733
=	73 300,- Kč
*	0,372
=	27 267,60 Kč
=	27 267,60 Kč

Lampa venkovní sloupová - zjištěná cena

3.9. Porosty 2201/14

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
třešeň okrasná na pozemku p.č.: 2201/14, Listnaté stromy III	3 660,-	- 20 %	10 roků 2 928,-	16,00 ks 46 848,-
jedle, borovice na pozemku p.č.: 2201/14, Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 20 %	10 roků 1 720,-	1,00 ks 1 720,-
habry na pozemku p.č.: 2201/14 Živé ploty z list. dřevin	1 350,-	- 20 %	10 roků 1 080,-	78,00 m 84 240,-
Součet:				132 808,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	71 716,32 Kč

Porosty 2201/14 - zjištěná cena = **71 716,32 Kč**
3.1. Pozemky: **3 832 458,34 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

3.2. Betonová dlažba zámková	1 183 317,29 Kč
3.3. Plochy z dlažebních kostek	1 235,16 Kč
3.4. Obrubník betonový	140 124,95 Kč
3.5. Brána na el. pohon	25 296,- Kč
3.6. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5	35 515,58 Kč
3.7. Reklamní zídky	39 715,48 Kč
3.8. Lampa venkovní sloupová	27 267,60 Kč
3.9. Porosty 2201/14	71 716,32 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 1 524 188,38 Kč

Pozemek parc.č. 2201/14 - zjištěná cena = **5 356 646,72 Kč**

4. Pozemek parc.č. 2201/18

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 678,-	0,372		996,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2201/18	271,00	996,22	269 975,62
Stavební pozemek - celkem			271,00		269 975,62

4.2. Betonová dlažba zámková

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 271,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 404,10
Plná cena: 271,00 m ² * 1 404,10 Kč/m ²	=	380 511,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	319 629,32 Kč
*	0,372
=	118 902,11 Kč

Betonová dlažba zámková - zjištěná cena

= **118 902,11 Kč**

4.3. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,05 m2, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,69 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 008,77
Plná cena: 5,69 m * 1 008,77 Kč/m	=	5 739,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	4 821,52 Kč
*	0,372
=	1 793,61 Kč

Obrubník betonový - zjištěná cena

= **1 793,61 Kč**

4.4. Brána na el. pohon**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	100 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	100 000,-
Plná cena: 1,00 ks * 100 000,- Kč/ks	=	100 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 25 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,680
=	68 000,- Kč
*	0,372
=	25 296,- Kč

Brána na el. pohon - zjištěná cena

= 25 296,- Kč
269 975,62 Kč

4.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

4.2. Betonová dlažba zámková

118 902,11 Kč

4.3. Obrubník betonový

1 793,61 Kč

4.4. Brána na el. pohon

25 296,- Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 145 991,72 Kč

Pozemek parc.č. 2201/18 - zjištěná cena

= 415 967,34 Kč

5. Pozemek parc.č. 2201/19

5.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		2 678,-	0,372		996,22
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2201/19	1 282,00	996,22	1 277 154,04

Stavební pozemek - celkem	1 282,00	1 277 154,04
---------------------------	----------	--------------

5.2. Betonová dlažba zámková

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 678,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 404,10
Plná cena: 678,00 m ² * 1 404,10 Kč/m ²	=	951 979,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	799 663,03 Kč
*	0,372
=	297 474,65 Kč

Betonová dlažba zámková - zjištěná cena

= **297 474,65 Kč**

5.3. Plochy z dlažebních kostek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.12. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 6,24 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	599,81
Plná cena: 6,24 m ² * 599,81 Kč/m ²	=	3 742,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	3 143,96 Kč
*	0,372
=	1 169,55 Kč

Plochy z dlažebních kostek - zjištěná cena

= **1 169,55 Kč**

5.4. Obrubník betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
 0,05 m2, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

247,31 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 370,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 008,77**

Plná cena: 247,31 m * 1 008,77 Kč/m

= **249 478,91 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

* 0,840

Nákladová cena stavby CS_N

= **209 562,28 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= **77 957,17 Kč**

Obrubník betonový - zjištěná cena

= **77 957,17 Kč**

5.5. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.7. Schodiště z lomového kamene do písku

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3*2,56 = 7,68 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 190,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	531,92
Plná cena: 7,68 m * 531,92 Kč/m	=	4 085,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	3 431,53 Kč
*	0,372
=	1 276,53 Kč

Venkovní schody - zjištěná cena

= **1 276,53 Kč**

5.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$19,68 * 1,8 = 35,42 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	741,94
Plná cena: 35,42 m ² * 741,94 Kč/m ²	=	26 279,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,733
=	19 262,88 Kč
*	0,372
=	7 165,79 Kč

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou - zjištěná cena

= **7 165,79 Kč**

5.7. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$12,29 \times 1,7 = 20,89 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

$$= 900,-$$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

$$= 900,-$$

Plná cena: 20,89 m² * 900,- Kč/m²

$$= 18\,801,- \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 40 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

$$* 0,800$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 15\,040,80 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,372$$

Cena stavby CS

$$= 5\,595,18 \text{ Kč}$$

Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5 - zjištěná cena

$$= 5\,595,18 \text{ Kč}$$

5.8. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$57,63 \times 1,00 = 57,63 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

$$= 3\,000,-$$

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

$$= 3\,000,-$$

Plná cena: 57,63 m² * 3 000,- Kč/m²

$$= 172\,890,- \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 40 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

$$* 0,800$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 138\,312,- \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,372$$

Cena stavby CS

$$= 51\,452,06 \text{ Kč}$$

Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5 - zjištěná cena

$$= 51\,452,06 \text{ Kč}$$

5.9. Reklamní zídky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$7,36 \cdot 0,70 \cdot 1,80 = 9,27 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 750,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1320

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 9 594,-

Plná cena: 9,27 m³ * 9 594,- Kč/m³

= 88 936,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 40 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 71 149,10 Kč

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= 26 467,47 Kč

Reklamní zídky - zjištěná cena

= 26 467,47 Kč

5.10. Lampa venkovní sloupová**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 20 000,-

Základní cena upravená [Kč/ks]

= 20 000,-

Plná cena: 3,00 ks * 20 000,- Kč/ks

= 60 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 30 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 26,7 % / 100)

* 0,733

Nákladová cena stavby CS_N

= 43 980,- Kč

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS

= 16 360,56 Kč

Lampa venkovní sloupová - zjištěná cena = **16 360,56 Kč**

5.11. Lampa venkovní malá

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 5 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **5 000,-**

Plná cena: 1,00 ks * 5 000,- Kč/ks = **5 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

* 0,733

Nákladová cena stavby CS_N = **3 665,- Kč**

Koeficient pp * 0,372

Cena stavby CS = **1 363,38 Kč**

Lampa venkovní malá - zjištěná cena = **1 363,38 Kč**

5.12. Porosty 2201/19

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
třešeň okrasná na pozemku p.č.: 2201/19			10 roků	8,00 ks
Listnaté stromy III	3 660,-	- 20 %	2 928,-	23 424,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 2201/19			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	27 510,-
jedle, borovice na pozemku p.č.: 2201/19			10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 20 %	1 720,-	1 720,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 2201/19			10 roků	16,00 ks
Jehličnaté keře II	680,-	- 20 %	544,-	8 704,-
habry na pozemku p.č.: 2201/19			10 roků	12,00 m
Živé ploty z list. dřevin	1 350,-	- 20 %	1 080,-	12 960,-
Součet:				74 318,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	40 131,72 Kč

Porosty 2201/19 - zjištěná cena = **40 131,72 Kč**

5.1. Pozemky:**1 277 154,04 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

5.2. Betonová dlažba zámková	297 474,65 Kč
5.3. Plochy z dlažebních kostek	1 169,55 Kč
5.4. Obrubník betonový	77 957,17 Kč
5.5. Venkovní schody	1 276,53 Kč
5.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou	7 165,79 Kč
5.7. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5	5 595,18 Kč
5.8. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5	51 452,06 Kč
5.9. Reklamní zídky	26 467,47 Kč
5.10. Lampa venkovní sloupová	16 360,56 Kč
5.11. Lampa venkovní malá	1 363,38 Kč
5.12. Porosty 2201/19	40 131,72 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ **526 414,06 Kč****Pozemek parc.č. 2201/19 - zjištěná cena****= 1 803 568,10 Kč****6. Pozemek parc.č. 2201/20****6.1. pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$ Index polohy pozemku $I_P = 0,400$ **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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$ **Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 678,-	0,372	996,22
-------------	---------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2201/20	532,00	996,22	529 989,04
Stavební pozemek - celkem			532,00		529 989,04

6.2. Betonová dlažba zámková**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 532,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 515,-Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): *

1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): *

2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 404,10****Plná cena:** 532,00 m² * 1 404,10 Kč/m² = **746 981,20 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

* 0,840

Nákladová cena stavby CS_N= **627 464,21 Kč**

Koeficient pp

* 0,372

Cena stavby CS= **233 416,69 Kč****Betonová dlažba zámková - zjištěná cena**= **233 416,69 Kč****6.1. Pozemky:****529 989,04 Kč****Pozemek parc.č. 2201/20 - zjištěná cena**= **763 405,73 Kč**

II. Tržní ocenění majetku

Porovnávací metoda

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	2201/6	1 197
zastavěná plocha a nádvoří	2201/7	1 044
zastavěná plocha a nádvoří	2201/14	3 847
ostatní plocha	2201/18	271
ostatní plocha	2201/19	1 282
ostatní plocha	2201/20	532
Celková výměra pozemků		8 173

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků v obdobných areálech města Brna. Porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1
Lokalita:	Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul Bohunická
Popis:	Jedná se o pozemky, které jsou součástí výrobně skladovacího areálu. Pozemky se nenachází v záplavové oblasti. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Část pozemku zastavěna, část tvoří volné manipulační plochy. Územní plán: plochy výroby. Zdroj: KS V-31107/2015-702
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2016	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS)	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 113 600	7 904	900,00	0,90	810,00

Název: 2
Lokalita: Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul Pražákova
Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí výrobně skladovacího areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o pozemky zastavěné stavbami a nezastavěné pozemky v areálu při ulici Pražákova, pozemky jsou vedeny v KN v druhu zastavěná plocha a nádvoří, pozemky jsou částečně zastavěné částečně volné. Územní plán: plochy pro průmysl.
Zdroj: KS V-22306/2012-702

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2012 1,00
velikost pozemku - menší výměra 0,95
poloha pozemku - obdobná 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - nepatrně lepší (více volných ploch) 0,95
vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 737 830	4 453	1 962,23	0,81	1 593,82

Název: 3
Lokalita: Brno, k.ú. Řečkovice, ul. Novoměstská
Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí provozního areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o pozemky zastavěné stavbami a nezastavěné pozemky v areálu, dostupnost rychlostní komunikace, bez VB. Územní plán: plochy pro výrobu.
Zdroj: KS V-17932/2014-702

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2014 1,00
velikost pozemku - menší výměra 0,95
poloha pozemku - obdobná 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - obdobná 1,00
vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 500 000	3 165	2 053,71	0,86	1 755,92

Název: 4
Lokalita: Brno, k.ú. Horní Hešpice, ul. Kaštanová
Popis: Jedná se o pozemky, které jsou součástí provozního areálu. V místě je vybudována veškerá infrastruktura, na kterou lze pozemky napojit. Jedná se o volné nezastavěné pozemky mezi budovami jiného vlastníka. Bez VB. Územní plán: návrhové plochy pro

dopravu - PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE" .
Zdroj: KS V-12986/2016-702

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2016 1,00
velikost pozemku - obdobná výměra 1,00
poloha pozemku - nepatrně lepší 0,95
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - nepatrně lepší (více volných ploch) 0,95
vybavenost pozemku - nepatrně lepší (veškeré hl. řady IS) 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - obdobné pozemky 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 212 000	8 212	1 000,00	0,81	812,25

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 243,00 Kč/m²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Na základě výše uvedeného srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 810,- Kč/m² až 1.755,92 Kč/m². Vzhledem k výše uvedeným rizikům, kladům a záporům, navrhuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 1.240,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2201/6	1 197	1 240,00	1 484 280
zastavěná plocha a nádvoří	2201/7	1 044	1 240,00	1 294 560
zastavěná plocha a nádvoří	2201/14	3 847	1 240,00	4 770 280
ostatní plocha	2201/18	271	1 240,00	336 040
ostatní plocha	2201/19	1 282	1 240,00	1 589 680
ostatní plocha	2201/20	532	1 240,00	659 680
Celková výměra pozemků		8 173	Hodnota celkem	10 134 520
Hodnota pozemků po zaokrouhlení činí				10 135 000

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k absenci dostatečného množství realizovaných prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě, s polohou ve městě Brně, tak aby z kupní ceny bylo patrné kolik činila hodnota pozemků a kolik hodnota venkovních úprav, které byly součástí pozemků, je pro odhad ceny předmětných nemovitých věcí použito náhradní metodiky a to: tzv. cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu, tj. podle Zákon 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. **Výsledná cena v místě a čase obvyklá byla odhadnuta na úrovni ceny zjištěné dle cenového předpisu (viz. kapitola I.).**

Vzhledem k tomu, že ve městě Brně bylo v uplynulých letech realizováno několik prodejů pozemků v průmyslových areálech, avšak bez rozlišení ceny za pozemky a event. za venkovní úpravy tvořící součást těchto pozemků, je v ocenění variantně stanovena tržní hodnota pozemků porovnáním z těchto realizovaných prodejů, pouze jako podpůrná metoda (viz. kapitola II.).

Při navržení výsledné ceny sloužící jako podklad pro prodej pozemků v rámci dobrovolné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. jsem zohlednil zejména právní vztahy, kdy pozemky a hlavní stavby na nich postavené jsou odlišných vlastníků, dále polohu, možné funkční využití a v poslední řadě i situaci na realitním trhu v dané lokalitě.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

I. Ocenění prováděné podle cenového předpisu – cena administrativní

1. Pozemek parc.č. 2201/6	1 192 475,30 Kč
2. Pozemek parc.č. 2201/7	1 040 053,70 Kč
3. Pozemek parc.č. 2201/14	5 356 646,70 Kč
3.1. Oceňované pozemky	3 832 458,34 Kč
3.2. Betonová dlažba zámková	1 183 317,30 Kč
3.3. Plochy z dlažebních kostek	1 235,20 Kč
3.4. Obrubník betonový	140 125,- Kč
3.5. Brána na el. pohon	25 296,- Kč
3.6. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5	35 515,60 Kč
3.7. Reklamní zídky	39 715,50 Kč
3.8. Lampa venkovní sloupová	27 267,60 Kč
3.9. Porosty 2201/14	71 716,30 Kč
	= 5 356 646,70 Kč
4. Pozemek parc.č. 2201/18	415 967,30 Kč
4.1. Oceňované pozemky	269 975,62 Kč
4.2. Betonová dlažba zámková	118 902,10 Kč
4.3. Obrubník betonový	1 793,60 Kč
4.4. Brána na el. pohon	25 296,- Kč
	= 415 967,30 Kč
5. Pozemek parc.č. 2201/19	1 803 568,10 Kč
5.1. Oceňované pozemky	1 277 154,04 Kč
5.2. Betonová dlažba zámková	297 474,70 Kč
5.3. Plochy z dlažebních kostek	1 169,50 Kč
5.4. Obrubník betonový	77 957,20 Kč
5.5. Venkovní schody	1 276,50 Kč

5.6. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou	7 165,80 Kč
5.7. Gabionový plot bez kamenné výplně š. 0,5	5 595,20 Kč
5.8. Gabionový plot s kamennou výplní š. 0,5	51 452,10 Kč
5.9. Reklamní zídky	26 467,50 Kč
5.10. Lampa venkovní sloupová	16 360,60 Kč
5.11. Lampa venkovní malá	1 363,40 Kč
5.12. Porosty 2201/19	40 131,70 Kč
	= 1 803 568,10 Kč

6. Pozemek parc.č. 2201/20	763 405,70 Kč
6.1. Oceňované pozemky	529 989,04 Kč
6.2. Betonová dlažba zámková	233 416,70 Kč
	= 763 405,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **10 572 116,80 Kč**

II. Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č. 2201/6, parc.č. 2201/7	2 779 000,- Kč
1.2. Pozemky parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20	7 356 000,- Kč

1. Hodnota pozemků - celkem: **10 135 000,- Kč**

ZÁVĚR

Cena zjištěná (administrativní) :

předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2201/6, parc.č. 2201/7, parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsaných na LV č. 3756, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemcích parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, po zaokrouhlení činí:

Cena zjištěná dle cenového předpisu
10 572 120 Kč

slovy: Desetmilionůpětsetsedmdesátdvatisícjedenostodvacet Kč

z toho:

Hodnota	parc.č. 2201/6	parc.č. 2201/7	parc.č. 2201/14	parc.č. 2201/18	parc.č. 2201/19	parc.č. 2201/20
pozemku	1 192 480 Kč	1 040 050 Kč	3 832 460 Kč	269 980 Kč	1 277 150 Kč	529 990 Kč
venkovních úprav			1 452 470 Kč	145 990 Kč	486 280 Kč	233 420 Kč
trvalých porostů			71 720 Kč		40 130 Kč	
celkem	1 192 480 Kč	1 040 050 Kč	5 356 650 Kč	415 970 Kč	1 803 560 Kč	763 410 Kč

Vzhledem k výše uvedeným zjištěním a závěrům odhaduji:

cenu v místě a čase obvyklou (tržní hodnotu) předmětných nemovitých věcí - pozemků parc.č. 2201/6, parc.č. 2201/7, parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno - město, zapsaných na LV č. 3756, včetně venkovních úprav a trvalých porostů na pozemcích parc.č. 2201/14, parc.č. 2201/18, parc.č. 2201/19, parc.č. 2201/20 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, pro účely veřejné dobrovolné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., po zaokrouhlení na:

10 572 000 Kč

slovy: Desetmilionůpětsetsedmdesátdvatisíc Kč

z toho:

Hodnota	parc.č. 2201/6	parc.č. 2201/7	parc.č. 2201/14	parc.č. 2201/18	parc.č. 2201/19	parc.č. 2201/20
pozemku	1 192 000 Kč	1 040 000 Kč	3 833 000 Kč	270 000 Kč	1 277 000 Kč	530 000 Kč
venkovních úprav			1 452 000 Kč	146 000 Kč	487 000 Kč	233 000 Kč
trvalých porostů			72 000 Kč		40 000 Kč	
celkem	1 192 000 Kč	1 040 000 Kč	5 357 000 Kč	416 000 Kč	1 804 000 Kč	763 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4

Ve Velaticích 10.10.2017

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1982-79/17 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 10.10.2017

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	2
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	1
4. Mapa s polohou nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2017 15:58:58

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3756

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KENE real, spol. s r.o., Drážní 253/7, Slatina, 62700 Brno	27738477	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2201/6	1197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2201/6					
	2201/7	1044	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 253, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2201/7					
	2201/14	3847	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
	2201/18	271	ostatní plocha	jiná plocha	
	2201/19	1282	ostatní plocha	jiná plocha	
	2201/20	532	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Slatina, č.p. 1230

jiná st.

2201/12, LV 25

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

úpadce Jihomoravské dřevařské závody Brno, státní podnik, IČ 00014079, v konkursu

Parcela:	2201/14	Z-19950/2012-702
Parcela:	2201/18	Z-19950/2012-702
Parcela:	2201/19	Z-19950/2012-702
Parcela:	2201/20	Z-19950/2012-702
Parcela:	2201/6	Z-19950/2012-702
Parcela:	2201/7	Z-19950/2012-702

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 23.08.2012.
Z-19950/2012-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2017 15:58:58

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3756

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí valné hromady o rozdělení obchodní společnosti ze dne 25.06.2007.
Z-21884/2007-702
Pro: KENE real, spol. s r.o., Drážní 253/7, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 27738477
- o Smlouva kupní ze dne 06.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.03.2008.
V-4431/2008-702
Pro: KENE real, spol. s r.o., Drážní 253/7, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 27738477
- o Smlouva kupní ze dne 21.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.
V-9839/2008-702
Pro: KENE real, spol. s r.o., Drážní 253/7, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 27738477
- o Smlouva kupní ze dne 01.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2010.
V-13298/2010-702
Pro: KENE real, spol. s r.o., Drážní 253/7, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 27738477

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.03.2017 15:59:00

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Brchaňová Jitka

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 1687/2014



Správní poplatek vyzrazen ve výši 100,-
dně 0. III. 2017 v hotovosti / na zvláštní účet

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2

Fotodokumentace



Mapa s polohou nemovitosti

