

Okres: Brno-venkov (CZ0643)  
Obec: Oslavany (583588)  
Kat. území: Oslavany (713180)

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 229-11/17**

**o ceně nemovitostí:**

**pozemku p.č. 2243/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je průmyslový objekt bez čp/če, pozemku p.č. 2243/2, zastavěná plocha a pozemku p.č. 375/14, ostatní plocha, to vše v okrese Brno venkov, obci Oslavany, k.ú. Oslavany zapsáno na LV č. 2563 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno venkov**



Objednatel: Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909

Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty

Objednávka: ústní

Předpis pro ocenění: dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění a stavu platném ke dni vypracování posudku

Datum místního šetření: 03.08. 2017

Datum provedení: 11.02. 2018

Vyhotoveno pro objednatele ve 3 stejnopisech

Počet stran: 25 stran včetně titulního listu

Počet příloh: 5 (18 stran)

Brno dne 11.02. 2018

Vypracoval:

Ing. Vladimír Provazník

## A. Úvodní část

Objednatel : Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909  
Důvod pro porizení posudku: zpeněžení konkursní podstaty  
Objednávka: 03.08.2017

Metodika odhadu: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v současném znění podle stavu ke dni 31.12.2017

### Znalecký úkol:

Úkolem znalce je **odhadnout obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství** nalézajících se v okrese Brno-venkov, obci Oslavany, katastrální území Oslavany zapsaných na LV č. 2563 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

### Výchozí podklady:

Objednatel poskytnul znalci následující podklady:

1. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2018 na LV 2563 pro obec Oslavany (583588), k.ú. Oslavany (713180) v územním obvodu, kde správu nemovitostí provádí Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (příloha č.1)

Vladislav Bureš poskytnul znalci tyto podklady:

2. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3 **Průvodní zpráva, Souhrnná technická zpráva**, vypracovala Ing. Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: květen 2007
3. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3 **Požárně bezpečnostní řešení stavby**, vypracoval Ing. Petr Krupica, PROST – projekce staveb, U školy 138, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007
4. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3, **Situace**, M 1: 1000, vypracovala Ing. Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007
5. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3, **Půdorys suterénu**, M 1: 50, vypracovala Ing. Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007
6. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3, **Půdorys přízemí**, M 1: 50, vypracovala Ing. Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007
7. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3, **Řez A – Á**, M 1: 50, vypracovala Ing.

Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007

8. Projektová dokumentace pro stavební řízení Změna užívání stavby Sklenářství SKLO BUREŠ, k.ú. Oslavany, p.č. 2243/3, **Pohled čelní**, M 1: 50, vypracovala Ing. Nad'a Bochníčková, S – PLAN, U Školy 112, 664 84 Zastávka, datum: červen 2007
9. Geometrický plán pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, vypracoval Ing. Jan Noga, OGIS s.r.o., Brusy 30, Zastávka u Brna, pracoviště Rosice, Žerotínovo náměstí 1, ze dne 24.10. 2007

Dálkový přenosem si znalec opatřil:

10. Výřez katastrální mapy s vyznačení stavby bez čp/če, průmyslový objekt na pozemku p.č. 2243/3 v k.ú. Oslavany (příloha č.2)
11. Letecký snímek nemovitosti bez čp/če průmyslový objekt na pozemku p.č. 2243/3 v k.ú. Oslavany (příloha č. 3)

#### Místní šetření:

Místní šetření výše vyspecifikovaných nemovitostí provedl znalec dne 03.08. 2017 za účasti Ing. Petra Sedláčka, společníka Insolvenční a správcovské v.o.s. a pana Vladislava Bureše. Znalec měl možnost prohlédnout si oceňované nemovitosti včetně jejich příslušenství. Z místního šetření znalec pořídil fotodokumentaci, jejíž část tvoří přílohu č. 4., zbytek uložen v archivu znalce. Při místním šetření znalec neprováděl vlastní měření, údaje dále v posudku uváděné získal z předané projektové dokumentace.

## **B. Nález**

#### Vlastnické a identifikační údaje:

Vlastnické právo: **Bureš Vladislav, Hlavní 141/9, 664 12 Oslavany**

způsob ochrany, povinnosti, jiné právo, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, plomby, nabývací tituly, vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám, způsob ochrany, břemena

**viz příloha č.1.**

#### Dokumentace nemovitosti a skutečnost:

K předmětné nemovitosti měl znalec k dispozici projektovou dokumentaci v rozsahu Výchozích podkladů č.2 až č.9 . Znalec neshledal zjevný rozpor mezi PD a skutečností.

#### Celková situace:

**Obec Oslavany:** Obec Oslavany, povýšená v roce 1964 na město leží na řece Oslavě v okrese Brno-venkov, cca 25 km jihozápadně od Brna, 22 km jihovýchodně od Náměstí nad Oslavou a cca 3 km severozápadně od Ivančic, Brna na okraji Boskovické hrázdy a předělu mezi Českomoravskou a Brněnskou vrchovinou. Individuální a autobusové spojení po komunikacích druhé třídy č. 393 (Rapotice – Ivančice), č.394 (Rosice – Ivančice) a č. 152 (Nová Bystřice – Modřice). Městem vede železniční trať č. 244 Brno – Moravské Bránice –

Oslavany/Hrušovany nad Jevišovkou. Na území města renesanční zámek z konce 16. století dnes s muzeem hornictví a energetiky a hasičským muzeem. V zámku každoroční Historické oslavanské slavnosti. V minulosti bylo město charakterizované těžbou černého uhlí (součást Rosicko-oslavanského revíru) a výrobou elektřiny (Elektrárna Oslavany), tyto činnosti však byly koncem dvacátého století zcela utlumeny a toto období dnes připomíná jen areál Dolu Kukla, jehož součástí je těžní věž, která byla v roce 2009 prohlášena kulturní památkou České republiky. V současnosti jsou nejvýznamnějšími průmyslovými podniky Strojírna Oslavany (dominantní domácí výrobce tlumičů pro podvozky veškerých kolejových vozidel a společnost Metaldyne Oslavany (lisování za studena a obrábění). Další výrobní areály např. PREFA BRNO, Technické služby CZ, fotovoltaická elektrárna Oslavany, Ve městě též služby lokálního charakteru a základní občanská vybavenost – ZŠ, MŠ, zemědělský areál Pooslaví Nová Ves. Ve městě pošta, lékárna, knihovna, provozovny maloobchodních řetězců (Hruška), tělocvična, sportovní areál. Z hlediska turistického ruchu a rekreace má obec průměrný potenciál. Převažující funkce smíšená obytná a výrobní. Dle malého lexikonu obcí žilo v Oslavanech k 31.12.2017 celkem 4.653 stálých obyvatel. Míra registrované nezaměstnanosti dle údajů z RIS (Regionální informační systém) 6,11%, v celém Zlínském kraji pak dle údajů MPSV 7.0%. (údaje k 31.12. 2015)

Doprava: Autobusová a železniční zastávka

Obchodní síť: obchod se základními potravinami Hruška

Školství: MŠ, ZŠ 1-9

Kultura: viz výše

Sport: hřiště, tělocvična

Zdravotnictví: obv. lékař, dětský lékař, stomatolog

Sociální služby: není

Průmysl a pracovní možnosti: dobré, nabídky pracovních míst

Státní a veřejná správa: obecní úřad, pošta

Inženýrské sítě: NN, voda, kanalizace, plyn, ČOV Ostatní IS chybí.

Popis nemovitostí:

*Lokalizace:*

Nemovitost, průmyslový objekt bez čp/če, který je součástí pozemku pč. 2243/3 a pozemky pč. 2243/2 a 375/14, to vše v k.ú. Oslavany jsou lokalizovány 1,4 km jihovýchodně od náměstí 13. prosince mimo rezidenční zástavbu na předělu mezi průmyslovou zónou města a zemědělsky využívaným extravilánem. Přístup po veřejné komunikaci spojující Oslavany s Padochovem, k samotné nemovitosti pak účelová zpevněná cesta ve vlastnictví společnosti Teplárny Brno a.s., zde zřízeno věcné břemeno (právo chůze a jízdy).

*Přípojky:*

elektro: ano, 380/220

voda: vlastní studna

kanalizace: ne (vyvážená jímka)

ostatní přípojky: nejsou

## *Objekty a konstrukce:*

### 1. Hlavní stavby

#### Průmyslový objekt bez čp/če na čp. 837 na parc. č. 2243/3 k.ú. Oslavany

Samostatný částečně podsklepený objekt původně sloužící jako elektrárenské zařízení pro důlní podnik v minimálním rozsahu stavebních prací (dělicí příčky, sociální zařízení), přebudována po roce 2007 na sklenářství. Půdorysný tvar zalomený obdélník o rozměrech jednotlivých stran 10,65m\* průměrně 15,78m (podsklepená část) resp. 14,6m\*14,9m (nepodsklepená část). Celkový vnitřní obestavěný prostor o velikosti 1.959 m<sup>3</sup>, z čehož součet jednotlivých volných vnitřních prostorů o velikosti každého z nich nejméně 400m<sup>3</sup> představuje 1.366m<sup>3</sup>, což činí 69,73%, z čehož plyne že dle současně platných oceňovacích předpisů je objekt považován za halu.

#### Konstrukční řešení:

Objekt osazen do prudkého jižního svahu. Pro dosažení úrovně nivelety 1.NP nad původním terénem objekt ve vstupní části cca z jedné poloviny podsklepen.

Základové pasy s podkladní betonovou mazaninou.

Svislá nosná konstrukce monolitický železobeton, vnější obvodový plášť zděný.

Stropní konstrukce betonová monolitická.

Krov tvořen krokvy se sloupky a kleštinami osazen na kotvené pozednice a opřen do vrcholové vaznice. Výška krovu neumožňuje zřízení podkroví.

Střeška sedlová, střešní krytina plechové šablony na podbití.

Okna původní ocelová jednoduchá.

Vnitřní příčky zděné.

Schodiště chybí

Vnitřní omítky jednovrstvé, vnější jednoduché zatřené.

Podlahy betonová mazanina, sociální zařízení keramická dlažba.

Vnitřní obklady keramické (sociální zařízení), vnější chybí.

Oplechování pozinkovaným plechem.

Vytápění a ohřev TUV: plynový koteln v projektové dokumentaci uvažovány elektrické přímotopy a elektroohřev TUV. Při místním šetření toto otopná tělesa ani ohřev TUV nezjištěn.

Zařizovacími předměty: sprchový kout, WC, umyvadlo.

Dispozice: 1.PP.: sklad cca 140m<sup>2</sup>, vjezd dva ks vrat 4,4 \* 4,4m z čela objektu. Započata vestavba blíže neurčené vnitřní místnosti neobsažené v PD. Po severovýchodní i jihozápadní délce v úrovni parapetů oken přizděny nezjištěné uzavřené konstrukce o délce 9,5m, šířce 1,6m a výšce 1,1m.

1.NP: Vstup do objektu z rampy cca v jedné polovině severovýchodního průčelí. Z něj vchod do dílny cca 140 m<sup>2</sup> a z ní vstup do menší dílny cca 80m<sup>2</sup>. Z menší dílny vstup do sociálního zařízení (šatna, WC, sprchový kout) a expedičního skladu v severním průčelí objektu. Tento sklad přístupný též z exteriéru s vjezdovými vraty 3,5m\*3,5m.

Stáří objektu: Vzhledem k minimálním provedeným úpravám pro účely změny užívání na sklenářství vychází znalec ze stáří celé budovy, které dle použitých konstrukcí a jejich stavu odhaduje na cca 40 let.

## 2. Vedlejší stavby

V minimálním rozsahu (přístřešek u severního průčelí haly), bez vlivu na cenu.

## 3. Venkovní úpravy

Zpevněné plochy ze silničních panelů o výměře cca 375 m<sup>2</sup>, oplocení ze železobetoných sloupků a drátěného pletiva cca 153mb.

## 4. Porosty

nejsou

## 5. Pozemky (vše v k.ú. Oslavany)

- 375/14 - ostatní plocha o výměře 3.422 m<sup>2</sup> s využitím manipulační plocha. Pozemek prudce svažité k jihu, zatravněný, v západní části náletové dřeviny. Přes pozemek nataženo vedení energetické trasy. (Stožáry a el. vedené).
- 2243/2 – ostatní plocha o výměře 1333 m<sup>2</sup> s využitím manipulační plocha. Pozemek prudce svažité k jihu, oplocený (viz část 3. Venkovní úpravy) obklopující vlastní budovu haly. Zatravněný nebo zpevněný žltb. panely (viz část 3. Venkovní úpravy).
- 2243/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 474 m<sup>2</sup>. Plně zastavěný objektem bez čp/če ( část 1. Hlavní stavby) Prudce svažité k jihu, výškově upravený pro osazení objektu oceňované haly.

## **C. Odhad obvyklé ceny**

Úvod:

Obvyklá cena majetku a služeb je přesně definovaná v §2 zák.č. 151/1997 Sb. takto :

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.***

Pojem "obvyklý" (znamená běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku) existuje *pouze* u zboží, se kterým se běžně obchoduje, lze ji zjistit analýzou trhu v dané době a místě a odhadnout ji (nikoliv stanovit) poměrně přesně nebo jen s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Tržní hodnota, již lze přibližně obvyklou cenu nahradit, je definována jako *hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi, při čemž jeho podmínky a okolnosti jsou definovány prakticky shodně jako v případě obvyklé ceny.*

(Že lze jako cenu obvyklou vymezit i cenu tržní konstatuje judikát Nejvyššího soudu ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2401/2008 z 27.5.2009).

Tržním oceněním nelze určit hodnotu nemovitosti či služby absolutně, ale jen interpretovat chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Z logiky věci pak vždy půjde pouze o subjektivní názor zpracovatele, stanovený ovšem na základě znalostí a dostupných informací k datu podání posudku. Především je třeba si uvědomit, že nemovitost lze prodat jen za tolik, kolik je někdo ochoten zaplatit a to bez ohledu na její věcnou hodnotu.

#### Metody stanovení (odhadu) obvyklé ceny

##### *1. Věcná cena (dle cenového předpisu)*

Určuje, zjednodušeně řečeno, za kolik lze danou nemovitost postavit a zohlednit její amortizaci. Pro daný typ objektu lze věcnou cenou s dostatečnou mírou přesnosti určit postupem dle § 12 a §18 platné oceňovací vyhlášky. Tento údaj je však vždy pouze jedním z podkladů pro odhad obvyklé ceny a konečnou úvahu je třeba doplnit i o další dostupné informace a postupy.

##### *2. Analýza trhu*

Vychází se z přímého porovnání s obdobnými nemovitostmi. Nejdostupnějším a nejčastěji používaným registrem je nabídka nemovitostí na specializovaných internetových serverech. V nich se poměrně dobře odráží obecně vnímaná atraktivita konkrétní lokality i rozvinutost trhu a nepochybně minimálně informativně reflektují aktuální cenovou úroveň. Zde je však nutné si uvědomit, že inzerované ceny mají charakter cen nabídkových, určených pro pozdější vyjednávání, které zpravidla nebývají v plné výši dosaženy a po určité době od zveřejnění jsou i vícekrát v nabídce korigovány slevami. Naopak, nabízené ceny, které se výrazně odchyľují od ekonomické reality, aniž tento fakt reflektují a reagují na něj, nebývají dosaženy vůbec a postupně jsou z nabídky staženy, aniž by došlo k prodeji. Podle ověřených poznatků se dosažená kupní cena v průměru pohybuje o 10 až 20 % níže než nabídková, byla-li tato v nabídkovém procesu navržena s ohledem na možnosti trhu.

Samotné přímé porovnání pak spočívá v tom, že nemovitost, jejíž obvyklá (tržní) cena má být stanovena, je porovnána s dostatečně velkým souborem obdobných nemovitostí (minimálně pět prvků), které byly v nedávném čase (obvykle se uvažuje s intervalem půl roku) ve stejném, nebo podobném místě za známou cenu prodány, nebo je známá cena, za kterou jsou nabízeny. Vychází se z předpokladu, že mezi souhrnem parametrů nemovitosti (její užitnou hodnotou, atraktivitou, technickým stavem, polohou atd.) a její cenou existuje

úměra. Vyčíslením odlišností zmíněných veličin (v posudku jsou k tomu použity koeficienty  $K_1$  až  $K_6$ ) je pak vyjádřen vzájemný poměr mezi posuzovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími objekty a následným výpočtem je pak možné aproximovat předpokládanou dosažitelnou cenu. Konkrétně tak, že známá dosažená cena (resp. cena, o níž se předpokládá, že bude dosažena), té které srovnávací nemovitosti je vydělena celkovým koeficientem odlišnosti (součin koeficientů  $K_1$  až  $K_6$ ) a cena takto vypočítaná je cenou, za kterou by měla být prodána oceňovaná nemovitost, pokud by tato byla odvozena od konkrétní srovnávací nemovitosti. Tento postup je proveden u všech srovnávacích nemovitostí a za nejpravděpodobnější výslednou cenu je považován aritmetický průměr všech parciálně určených cen. Takto určená cena se pak může týkat jak měrné jednotky ( $m^3$  obestavěného prostoru,  $m^2$  podlahové plochy atp.) tak i objektu jako celku. V tomto posudku je zvolen postup, při kterém jsou porovnány nemovitosti jako celky, což je podle autora tohoto posudku postup správnější. Vztažení ceny k měrné jednotce a následný výpočet celkové ceny jako součin ceny za měrnou jednotku počtem měrných jednotek totiž málo kdy reflektuje specifické intervaly dosažitelných cen v závislosti na velikosti posuzovaného objektu. Například rodinný dům o velikosti podlahové plochy  $300 m^2$  se neprodává za dvojnásobnou cenu rodinného domu o velikosti podlahové plochy  $150 m^2$ , důležitější, než jejich celková výměra je fakt, že se jedná o objekt s parametry rodinného domu (samostatné bydlení, zahrada, garáž, vedlejší stavby atd.), takže při přepočtu na  $1 m^2$  podlahové plochy jsou rodinné domy o nižší výměře prodávány „draž“ než domy o vyšší výměře podlahové plochy nebo obestavěného prostoru. Samotné přímé srovnání je provedeno v příloze č.4, ve které jsou specifikovány jednotlivé koeficienty odlišnosti  $K_1$  až  $K_6$ . V souladu s předpoklady uvedenými na straně 7, jsou ceny nabízených nemovitostí korigovány koeficientem 0,8.

### 3. Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotou se rozumí schopnost nemovitosti, tj. pozemku, či pozemku a stavby na něm, vytvářet výnos. Zjednodušeně lze za hodnotu takto vypočítanou považovat jistinu uloženou v bance, ze které ukladateli plyne stejný úrok jako roční výnos z nemovitosti. Matematické vyjádření výnosové hodnoty pak je:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný roční výnos} \cdot 100\%}{\text{úroková míra kaspitalizace v \%}}$$

- úroková míra kapitalizace zde vyjadřuje rychlost návratnosti vložené investice do té které nemovitosti v závislosti na jejím určení dle převažujícího využití
- stabilizovaný roční výnos je rozdíl mezi sumou dosažitelných příjmů z pronájmu nemovitostí a náklady na jejich tvorbu

V daném **konkrétním případě je pro odhad obvyklé ceny dále použit výpočet věcné hodnoty dle platného cenového předpisu** (včetně výpočtu vyhláškové ceny za pozemky a ocenění břemen váznoucí na pozemcích) **a analýza trhu**. Výnosová hodnota určována není, pro trvalou absenci relevantních údajů podchycujících reálně dosahované nájemné za srovnatelné nemovitosti.



## C.1. Věcná cena

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., podle stavu ke dni 31.12.2017:

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Oslavany, průmyslový objekt bez čp/če na pč. 2243/3  
LV: 2563  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-venkov  
Obec: Oslavany  
Katastrální území: Oslavany  
Počet obyvatel: 4 653

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **493,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.08.17..

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 560824/0594, Vladislav Bureš, Hlavní 141/9, 664 12 Oslavany, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 560824/0594, Vladislav Bureš, Hlavní 141/9, 664 12 Oslavany, vlastnictví: výhradní

### 4. Obsah znaleckého posudku

1. Průmyslový objekt na p.č. 2243/3 Oslavany
2. Zpevněné plochy
3. Oplocení
4. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku
5. Ostatní plocha - manipulační plocha

#### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno práva stavby pro pozemek 2243/3
2. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek 2243/2

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - samostatný objekt s pozemky bez ostatních vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,783}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,870}$$

### 1. Průmyslový objekt na p.č. 2243/3 Oslavany

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	10,65*(14,6+16,95)/2	=	168,00
1.NP	168,00+14,6*10,9	=	327,14
zastřešení	327,14	=	327,14

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	168,00 m <sup>2</sup>	5,60 m	940,80
1.NP	327,14 m <sup>2</sup>	5,05 m	1 652,06
zastřešení	327,14 m <sup>2</sup>	1,80 m	588,85
Součet	<b>822,28 m<sup>2</sup></b>		<b>3 181,71</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 181,71 / 822,28	= 3,87 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	822,28 / 3	= 274,09 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
---------	--------------------

1.PP	168*5,6	=	940,80 m <sup>3</sup>
1.NP	327,14*5,05	=	1 652,06 m <sup>3</sup>
zastřešení	327,14*1,8/2	=	294,43 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	940,80 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 652,06 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	294,43 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 887,29 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	monolitické stěny a cihelné vyzdívky	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednoduché jednovrstvé	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	jednoduché hladké	P	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S 20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S 8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	N	0,80	100	1,54	1,23
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,19  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8519**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0400
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9441
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0235
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8519
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1320
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 956,85</b>
<b>Plná cena:</b> 2 887,29 m <sup>3</sup> * 2 956,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 537 283,44 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 140 = 28,6 %		
Koeficient opotřebení: (1- 28,6 % / 100)	*	0,714
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>6 095 620,38 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,870
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>5 303 189,73 Kč</b>
<b>Průmyslový objekt na p.č. 2243/3 Oslavany - zjištěná cena</b>	=	<b>5 303 189,73 Kč</b>

### 2. Zpevněné plochy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 375,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 180,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 680,96</b>
<b>Plná cena:</b> 375,00 m <sup>2</sup> * 2 680,96 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 005 360,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 140 = 28,6 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 28,6 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 28,6 % / 100)	*	0,714
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>717 827,04 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,870
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>624 509,52 Kč</b>

**Zpevněné plochy - zjištěná cena** = **624 509,52 Kč**

### 3. Oplocení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 306,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>563,76</b>
<b>Plná cena:</b> 306,00 m <sup>2</sup> * 563,76 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>172 510,56 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 60 = 66,7 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>57 446,02 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,870
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>49 978,04 Kč</b>
<b>Oplocení - zjištěná cena</b>	=	<b>49 978,04 Kč</b>

#### 4. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku

##### Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou omezující vlivy, ani vlivy zvyšující cenu pozemku	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,432}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
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 - bez vlivu na cenu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,432 = \mathbf{0,423}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	493,-	0,423		208,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2243/3	474	208,54	98 847,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2243/2	1 333	208,54	277 983,82
Stavební pozemky - celkem			1 807		<b>376 831,78</b>

**Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena = 376 831,78 Kč**

### 5. Ostatní plocha - manipulační plocha

#### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	493,-	0,04				19,72



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	375/14	3 422	19,72		67 481,84
Jiný pozemek - celkem			3 422			<b>67 481,84</b>

**Ostatní plocha - manipulační plocha - zjištěná cena = 67 481,84 Kč**

### Věcná břemena váznoucí na majetku

#### 1. Věcné břemeno práva stavby pro pozemek 2243/3

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou  
 Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč**

#### 2. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek 2243/2

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou  
 Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč**

### REKAPITULACE

1. Průmyslový objekt na p.č. 2243/3 Oslavany	5 303 189,70 Kč
2. Zpevněné plochy	624 509,50 Kč
3. Oplocení	49 978,- Kč
4. Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku	376 831,80 Kč
5. Ostatní plocha - manipulační plocha	67 481,80 Kč

**Ocenění - celkem: 6 421 990,80 Kč**

### Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno práva stavby pro pozemek 2243/3	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek 2243/2	-10 000,- Kč

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem: -20 000,- Kč**

**Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: 6 401 990,80 Kč**

**Výsledná cena - celkem: 6 401 990,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 401 990,- Kč**

slovy: Šestmilionůčtyřistajedentisícdevětsetdevadesát Kč

## **C.2. Analýza trhu**

Ke dni zpracování tohoto posudku bylo v okrese Brno-venkov nabízeno k prodeji patnáct objektů s obdobným využitím, z nichž bylo vybráno pět, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Odlišné technické parametry pak byly korigovány koeficienty  $K_1$  až  $K_6$ . Detailní popis těchto objektů je na str. 19 až 24.

## Srovnávací objekty

### Srovnávací objekt č. 1 Újezd u Brna

**Prodej skladového prostoru 13 338 m<sup>2</sup> Újezd u Brna, okres Brno-venkov**

9 300 000 Kč (697 Kč za m<sup>2</sup>)



Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme rozlehlý skladovací areál v blízkosti hranice města Brna na rozhraní Sokolnic a Újezdu u Brna. Areál je dlouhodobě využíván stávajícím majitelem. Ideální příležitost pro firmy hledající areál s velkou odstavnou plochou, popř. místo pro výstavbu. V areálu je jeden obnovený objekt s prodejnou a dvě budovy určené k rekonstrukci.

Celková výměra 13.338 m<sup>2</sup>

Objekt s prodejnou: dvoupodlažní, užitná plocha podlaží cca 160 m<sup>2</sup>, vybudovaná prodejna s kancelářským a sociálním zázemím.

Inženýrské sítě: vlastní studna, elektřina, vlastní jímka, plyn v komunikaci přiléhající k areálu, vlastní kotelna na tuhá paliva.

Bližší informace a prohlídku u zástupce realitní společnosti.

- Celková cena: **9 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků**
- Cena za m<sup>2</sup>: **697 Kč**
- ID zakázky: **N/RSB/15845/16**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **13338 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Stěhujete se? Mrkněte na [10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.](#)

**Kontaktovat:**



**[Ing. Hnat Vladimír](#)**

- Tel.: +420 533 339 111
- Mobil: +420 724 121 123
- Email: [vladimir.hnat@realspektrum.cz](mailto:vladimir.hnat@realspektrum.cz)



- REAL SPEKTRUM
- Lidická 718/77, 60200 Brno - Veveří
- <http://www.realspektrum.cz>
- [Více o společnosti »](#)

Komu  
[vladimir.hnat@realspektrum.cz](mailto:vladimir.hnat@realspektrum.cz)

## Srovnávací objekt č. 2 Tvarožná okres Brno - venkov

Prodej skladového prostoru 1 500 m<sup>2</sup> Tvarožná, okres Brno-venkov

6 490 000 Kč (4 327 Kč za m<sup>2</sup>)



Se souhlasem majitele si dovoluujeme nabídnout k prodeji komerční komplex, který se skládá ze dvou hal (skladů) o výměrách 115 a 84 m<sup>2</sup> se samostatnými vstupy, a dále kancelářské budovy se sociálním příslušenstvím o výměře 133 m<sup>2</sup>, z toho jedna kancelář má samostatný vchod a je vybavena samostatným sociálním zázemím a kuchyňskou linkou (byla využívána jako byt pro správce objektu). Komplex leží na oploceném a alarmem zabezpečeném pozemku o celkové výměře cca 1 500 m<sup>2</sup> na okraji obce Tvarožná nedaleko Brna - velmi dobrá dopravní dostupnost po silnici či dálnici D1 od Brna směrem na Vyškov (poblíž motorestu Rohlenka).

V objektu byly postupně provedeny rekonstrukce – nový kotol na elektřinu, nové sociální zázemí (2x koupelna, wc), plastová okna, střecha, zateplení, sádkartonové podhledy, podlahy, výmalba.. Je zde vlastní studna, vlastní septik.

Přístup z hlavní silnice je možný i pro nákladní, příp. kamionovou dopravu, možnost parkování vozidel. Okolo stavby jsou venkovní zpevněné plochy - možno užívat pro skladování.

Tento komplex je vhodný např. pro autoopravnu, sklady, drobnou výrobu, distribuční centrum atp. Objekt bude volný od ledna 2018.

Více informací, plány a další fotografie Vám poskytneme na vyžádání, ohledně financování můžeme nabídnout bezplatnou a nezávaznou poradu u naší úvěrové specialistky.

Po domluvě Vám objekt velmi rádi ukážeme, neváhejte nás kdykoliv kontaktovat.

- Celková cena: **6 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, bez DPH, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **4 327 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ DPH, + 4%daň z nabytí, + provize RK**
- ID zakázky: **TVSHK01**
- Aktualizace: **14.02.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **332 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **1500 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Odpad: **Septik**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neohospodárná**
- Bezbariérový:
- Vybavení: **Částečně**

Stěhujete se? Mrkněte na [10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.](#)

**Kontaktovat:**



[Lenka Kocí](#)

- Mobil: +420 602 763 890
- Email: [koci.lenka.brno@seznam.cz](mailto:koci.lenka.brno@seznam.cz)

- L - KONTAKT, s.r.o.
- náměstí Svobody 702/9, 60200 Brno-město
- <http://www.l-kontakt.cz>
- [Více o společnosti »](#)

### Srovnávací objekt č. 3 Rojetín okres Brno - venkov

Prodej výrobní haly, prostoru 700 m<sup>2</sup> Rojetín, okres Brno-venkov

**7 210 000 Kč (10 300 Kč za m<sup>2</sup>)**

---



Zprostředkujeme k prodeji objekt zemědělského lihovaru jehož součástí je kompletní funkční zakonzervovaná technologie na výrobu surového lihu včetně příslušenství. Objekt disponuje kompletním zázemím pro zaměstnance včetně oddělené prostorné bytové jednotky o dispozici 3+1 ( 100 m<sup>2</sup> ).Dále k dispozici sklepení, kancelářské a skladové prostory. Součástí dvě vlastní studny, vrt na pitnou vodu, vysoký pivovarský komín, VN a pozemek o celkové ploše 9161 m<sup>2</sup>. Možnost výstavby, Financování zajistíme. Cena včetně provize RK.

- Celková cena: **7 210 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **10 300 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00147**
- Aktualizace: **15.02.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního**
  
- Užitná plocha: **700 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Jiné**
- Elektřina: **230V, 400V**

- Doprava: **Dálnice, Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení:

Stěhujete se? Mrkněte na [10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.](#)

#### V okolí najdete:

- Bus MHD: Rojetín (86 m)
- Vlaková zastávka: Níhov (3466 m)
- Pošta: [Pošta Žďárec - Česká pošta, s.p.](#) (1584 m)
- Restaurace: [Žďárecká Hospůdka](#) (1584 m)
- Obchod: [COOP družstvo Velké Meziříčí](#) (1533 m)
- Škola: [Základní škola a Mateřská škola Václava Havla, Žďárec](#) (1633 m)

#### Kontaktovat:



[Michael Brynda](#)

- Tel.: +420 605 973 669
- Mobil: +420 605 973 669
- Email: [michael.brynda@lp-reality.cz](mailto:michael.brynda@lp-reality.cz)



- Leaders & Partners (L&P reality), s.r.o.
- Politických vězňů 912/10, 11000 Praha - Nové Město
- <http://www.lp-reality.cz>
- [Více o společnosti »](#)

## Srovnávací objekt č. 4 Hradčany okres Brno - venkov

**Prodej výrobní haly, prostoru 954 m<sup>2</sup> Hradčany, okres Brno-venkov  
cena dle informace makléře 28.000.000**



Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi sídlo společnosti umístěné na hranici města Tišnova, 50 metrů od komunikace ve směru na Brno. V objektu, který byl kolaudovaný v roce 2005 je skladba kancelářských, obchodních a skladových prostor. Celkově je objekt ve velmi dobrém technickém stavu, s možností úpravy stávajících dispozic. Ideální příležitost pro firmy hledající reprezentativní a dobře dostupné sídlo společnosti.

Celková výměra pozemků: 2626 m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha: 954 m<sup>2</sup>

Administrativní budova:

I. NP (264 m<sup>2</sup>) showroom + sociální zázemí, II. NP (195 m<sup>2</sup>) kancelářské prostory.

Skladová hala:

I. NP (690 m<sup>2</sup>) skladová hala a sociální zázemí.  
Obsluha z vozovky i z rampy.

Inženýrské sítě: elektřina, obecní vodovod + vrt s pitnou vodou, plyn, kanalizace.

Bližší informace a prohlídku u zástupce realitní společnosti.

- Cena: **Informace o ceně na dotaz**
- Poznámka k ceně: **volejte makléři, včetně provize RS**
- ID zakázky: **N/RSB/16589/17**
- Aktualizace: **09.02.2018**
- Stavba: **Cihlová**
  
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**

- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **954 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**

Stěhujete se? Mrkněte na [10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.](#)

**Kontaktovat:**



[Ing. Hnát Vladimír](#)

- Tel.: +420 533 339 111
- Mobil: +420 724 121 123
- Email: [vladimir.hnat@realspektrum.cz](mailto:vladimir.hnat@realspektrum.cz)



- REAL SPEKTRUM
- Lidická 718/77, 60200 Brno - Veveří
- <http://www.realspektrum.cz>
- [Více o společnosti »](#)

Komu

[vladimir.hnat@realspektrum.cz](mailto:vladimir.hnat@realspektrum.cz)

## Srovnávací objekt č. 5 Zastávka okres Brno - venkov

Prodej výrobní haly, prostoru 1 500 m<sup>2</sup> 1. máje, Zastávka

**15 990 000 Kč (10 660 Kč za m<sup>2</sup>)**



Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rozlehlého areálu v centru obce Zastávka, jen 6 km od Brna. Prodej včetně pozemků: 3141 m<sup>2</sup> a budov: 700 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, 1500 m<sup>2</sup> užitné plochy. Budovy jsou využívány jako kanceláře provozovny služeb, výrobní prostory s nákladním výtahem a rampou (stolárna) a sklady. Součástí prodeje jsou také rozsáhlé obslužné a parkovací plochy z části využívané jako autobazar. Pozemky včetně nemovitostí jsou dle Územního plánu vhodné také pro bydlení. Nemovitosti jsou po renovacích a rekonstrukcích (včetně el. vedení) ve výborném stavu. Do budov je zavedena elektřina 230 V a 400 V, plyn, veřejný vodovod a veřejná kanalizace. Nemovitosti jsou vhodné díky dispozicím, poloze a rozloze pro sídlo dynamické a rozvíjející se společnosti. Jedinečná možnost pro investory nemovitosti dále pronajímat, nebo komplex přebudovat pro bydlení. Výborná dostupnost do Brna, nedaleko dálnice D1. Dostatek prostoru pro další rozvoj a výstavbu. Nemovitosti lze financovat bankovním úvěrem, který pro Vás v případě potřeby zajistíme. Podrobnější informace a možnost sjednání prohlídky u makléře.

- Celková cena: **15 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m<sup>2</sup>: **10 660 Kč**
- ID zakázky: **86571**
- Aktualizace: **05.02.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **700 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **1500 m<sup>2</sup>**
  
- Parkování:
- Garáž:

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**
- Výtah:

Stěhujete se? Mrkněte na [10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.](#)

### Kontaktovat:



[Georgios Raftopoulos](#)

- Mobil: +420 774 110 007
- Email: [callcentrum@realityiq.cz](mailto:callcentrum@realityiq.cz)



- Realitní kancelář Reality IQ a.s.
- Vídeňská 870/89b, 63900 Brno - Štýřice
- <http://www.realityiq.cz>
- [Více o společnosti »](#)

Komu  
[callcentrum@realityiq.cz](mailto:callcentrum@realityiq.cz)

## **Odhad obvyklé ceny nemovitostí na LV 2563 pro k.ú. Oslavany analýzou trhu**

viz příloha č. 4

**7 646 042,-Kč**

### **C.3. Porovnání zjištěných a odhadovaných cen**

1. cena zjištěná dle cenového předpisu **6.401.990,-Kč**
2. cena odhadnutá na základě analýzy trhu **7.646.042,-Kč**

S odkazem na poslední větu §2 zákona č. 151/1997 Sb. v současném znění (viz str. 7 tučně zvýrazněno) autor při odhadu obvyklé ceny vychází cenové z porovnání (zde analýza trhu), které koriguje zohledněním zjištěné ceny věcné.

### **D. Závěr**

**Na podkladě provedených zjištění odhaduji, že:**

**výše obvyklé (tržní) ceny nemovitostí zapsaných na LV 2563 v okrese Brno-venkov, obci Oslavany, k.ú. Oslavany, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, ke dni 31.12.2017 ve stavu ke dni 03.8.2017 dle platných cenových předpisů činí cca:**

**7 000.000,- Kč (sedmilionů Kč)**

V Brně, dne 11.02.2018

Vypracoval:

Ing. Vladimír Provazník



Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí n.L. z 15.12.1992, zn. Spr. 5701/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. z 14.2.2013 zn. Spr. 5260/2012-40, kterým se znalecká činnost rozšiřuje o obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 229-11/17 znal. deníku. Znalečné a náhrady nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2018 na LV 2563 pro obec Oslavany (583588), k.ú. Oslavany (713180) v územním obvodu, kde správu nemovitostí provádí Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (13 str.)
2. Výřez katastrální mapy s vyznačením stavby bez čp/če, průmyslový objekt na pozemku p.č. 2243/3 v k.ú. Oslavany (1 str.)
3. Letecký snímek nemovitosti bez čp/če průmyslový objekt na pozemku p.č. 2243/3 v k.ú. Oslavany (1 str.)
4. Odvození ceny oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV 2563 pro k.ú. Oslavany komparací se srovnávacími objekty (1 str.)
5. Fotodokumentace (2 str.)