

ZNALECKÝ POSUDEK č. 671 – 03 / 2020



<u>o ceně obvyklé nemovité věci:</u>	pozemkových parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, k.ú. Rajhrad, obce Rajhrad, okr. Brno-venkov, vč. rostlinstva
--------------------------------------	--

<u>Objednatel:</u>	Mgr. Ing. Petra Hýsková Insolvenční správce dlužníka LANESTRA CONSULTING, a.s. se sídlem Strojírenská 47/18 155 21 Praha 5, IČ: 27746313
--------------------	--

<u>Účel zpracování posudku:</u>	stanovení ceny obvyklé pro účel insolvenčního řízení
---------------------------------	---

<u>Zvláštní požadavky objednatele:</u>	žádné
--	-------

<u>Znalecký posudek proveden ke dni:</u>	<u>6.1.2020</u>
--	-----------------

<u>Datum místního šetření:</u>	<u>6.1.2020</u>
--------------------------------	-----------------

<u>Znalec:</u>	Ing. Dan VRBKA Tetčická 41, 664 41 Omice
----------------	---

Znalecký posudek byl vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, obsahuje celkem 32 stran textu, včetně titulního listu a znalecké doložky a dále 10 listů příloh.

Ve třech vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archívu znalce.

V Brně, dne 13. ledna 2020

OBSAH:	str.
1. ÚVOD.....	3
2. N Á L E Z	3
2.1 PODKLADOVÉ MATERIÁLY	3
2.1.8 Databáze prodeje pozemků	6
2.2 POPIS NEMOVITÉ VĚCI Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	6
2.3 POPIS VÝPOČTU A VYMEZENÍ POJMŮ	14
3. POSUDEK O CENĚ NEMOVITÉ VĚCI	16
ZÁKLADNÍ CENA STAVEBNÍHO POZEMKU	16
ÚPRAVA ZÁKLADNÍCH CEN PRO POZEMKY KOMUNIKACÍ: Tabulka č. 5, příloha č. 3:	21
3.1 §9, odst. 4: POZEMKY	22
3.1.1 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/405, k.ú. RAJHRAD	22
3.1.2 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/406, k.ú. RAJHRAD	22
3.1.3 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/410, k.ú. RAJHRAD	23
3.1.4 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/411, k.ú. RAJHRAD	23
3.1.5 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/412, k.ú. RAJHRAD	23
3.2 §4, odst.3: POZEMKY	23
3.2.1 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/66, k.ú. RAJHRAD	24
3.2.2 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/67, k.ú. RAJHRAD	24
3.2.3 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/68, k.ú. RAJHRAD	24
3.2.4 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/76, k.ú. RAJHRAD	24
3.3 REKAPITULACE CEN POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	24
3.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	25
VÝPOČET JEDNOTKOVÝCH CEN I – POROVNÁVACÍ METODIKA (NÁVRHOVÁ PLOCHA K ZASTAVĚNÍ)	25
ODVOZENÍ JEDNOTKOVÝCH CEN II (POZEMKY SILNIČNÍHO TĚLESA)	27
3.4.1 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/405	27
VÝPOČET	27
3.4.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/406	27
VÝPOČET	27
3.4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/410	28
VÝPOČET	28
3.4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/411	28
VÝPOČET	28
3.4.5 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/412	28
VÝPOČET	28
3.4.6 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/66	28
VÝPOČET	28
3.4.7 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/67	28
VÝPOČET	28
3.4.8 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/68	29
VÝPOČET	29
3.4.9 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/76	29
VÝPOČET	29
3.4.10 REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ.....	29
3.5 ZÁVĚR	30
Z N A L E C K Á D O L O Ž K A	32

1. ÚVOD

Jedná se o ocenění nemovité věci, v ceně obvyklé a to pozemkových parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, k.ú. Rajhrad, obce Rajhrad, okr. Brno-venkov, vč. rostlinstva.

Znalecký posudek je zpracován v ceně obvyklé a v cenové úrovni roku 2020, k datu 6.1.2020, podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., z.č. 237/2004 Sb., z.č. 257/2004 Sb., z.č. 296/2007 Sb., z.č. 188/2011 Sb., z.č. 350/2012 Sb., z.č. 303/2013 Sb., z.č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 Sb., z.č. 228/2014 Sb. a z.č. 225/2017 Sb..

Prohlídka nemovité věci byla uskutečněna dne 6.1.2020 za účasti zpracovatele znaleckého posudku.

2. NÁLEZ

2.1 PODKLADOVÉ MATERIÁLY

Jako podkladového materiálu pro zpracování znaleckého posudku jsem zejména použil:

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j. MSPH 98 INS 4320/2019 pro Petra Hýsková, Mgr. Ing., pro katastrální území Rajhrad, obce Rajhrad, okr. Brno-venkov dne 16.12.2019 a prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019; list vlastnictví – 1970 a obsahující mimo jiné tyto údaje:

A - Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

▪ LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 155 21 Praha 5;
Identifikátor – 27746313;

B - Nemovitosti

Pozemky

- Parcela – 2154/405; výměra – 2077 m²; druh pozemku – orná půda; způsob využití – 0, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,
- Parcela – 2154/406; výměra – 2296 m²; druh pozemku – orná půda; způsob využití – 0, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,
- Parcela – 2154/410; výměra – 1816 m²; druh pozemku – orná půda; způsob využití – 0, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,
- Parcela – 2154/411; výměra – 1689 m²; druh pozemku – orná půda; způsob využití – 0, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,
- Parcela – 2154/412; výměra – 1535 m²; druh pozemku – orná půda; způsob využití – 0, způsob ochrany – zemědělský půdní fond,

- Parcela – 2175/66; výměra – 22 m²; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – 0,
- Parcela – 2175/67; výměra – 23 m²; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – 0,
- Parcela – 2175/68; výměra – 22 m²; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – 0,
- Parcela – 2175/76; výměra – 8 m²; druh pozemku – ostatní plocha; způsob využití – jiná plocha, způsob ochrany – 0,

B1 – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – bez zápisu;

C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

- Typ vztahu – Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 32 000 000,-Kč; oprávnění pro – Československá obchodní banka, a.s.; povinnost k – parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, Listina – smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 8.7.2013;
- Typ vztahu – Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 15 000 000,-Kč; oprávnění pro – Československá obchodní banka, a.s.; povinnost k – parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, Listina – smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.5.2016;

D – Poznámky a jiné obdobné údaje

- Typ vztahu - Exekuce na část majetku, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Roubal; povinnost k – LANESTRA CONSULTING a.s., parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, Listina – vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019-12 ze dne 25.1.2019;
- Typ vztahu – Zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Roubal; povinnost k – LANESTRA CONSULTING a.s., Listina – vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019-12 ze dne 25.1.2019;
- Typ vztahu – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti; povinnost k – parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, Listina – exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019-15 ze dne 25.1.2019; vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019-15 ze dne 25.1.2019;
- Typ vztahu – Změna číslování parcel; povinnost k: parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76;
- Typ vztahu – Změna výměr obnovou operátu; povinnost k: parc. č. 2154/405, Plomby a upozornění – bez zápisu;

E - Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu

- Listina – Smlouva kupní ze dne 25.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007; Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 155 21 Praha 5; RČ/IČO: 27746313;
- Listina – Smlouva kupní ze dne 30.1.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.3.2008; Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 155 21 Praha 5; RČ/IČO: 27746313;

- Listina – Smlouva kupní ze dne 24.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2008; Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 155 21 Praha 5; RČ/IČO: 27746313;
- Listina – Smlouva kupní ze dne 24.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2008; Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 155 21 Praha 5; RČ/IČO: 27746313;

F – Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

- Parcela č. 2154/405; BPEJ – 00100; výměra – 2077 m²;
- Parcela č. 2154/406; BPEJ – 00100; výměra – 2296 m²;
- Parcela č. 2154/410; BPEJ – 00100; výměra – 1816 m²;
- Parcela č. 2154/411; BPEJ – 00100; výměra – 1689 m²;
- Parcela č. 2154/412; BPEJ – 00100; výměra – 1535 m².

... příloha A tohoto zn. posudku.

2.1.2 Katastrální mapa a ortomapa dotčeného území vyhotovená dne 6.1.2020 na internetovém portálu www.cuzk.cz pro katastrální území Rajhrad, město Rajhrad, okr. Brno-venkov. ... příloha B a C tohoto znal. posudku.

2.1.3 Malý lexikon obcí ČR 2018 platný od 1.1.2019, ve kterém je zaznamenán údaj o počtu obyvatel ve městě Rajhrad – 3 833 obyvatel.

2.1.4 Výsledky místního šetření konaného dne 6.1.2020:

- na poz. parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, k.ú. Rajhrad, města Rajhrad, okr. Brno-venkov za účasti:
- ing. Dan Vrbka, zpracovatel znaleckého posudku.

Při místním šetření byla provedena prohlídka nemovité věci – p.parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76 a zároveň byla pořízena průkazná fotodokumentace.

2.1.5 Platný územní plán RAJHRAD:

- Jedná se o územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ), který byl schválen zastupitelstvem obce Rajhrad dne 23.10.1996. Obecně závazná vyhláška obce Rajhrad č.2/1996 o závazných částech ÚPN SÚ nabyla účinnosti dne 8.11.1996. Projektant: Ing. Arch. E. Navrátil, Urbanistické středisko Brno, s r.o.
- Změna č. 1 ÚPN SÚ byla schválena ZM dne 25.11.2000.
Projektant: Ing. Arch. E. Navrátil, Urbanistické středisko Brno, s r.o.
- Změna č. 2 ÚPN SÚ Rajhrad byla schválena dne 22.6.2011.
Projektant: Ing. Arch. Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4.
Pořizovatel: Městský úřad Židlochovice.

2.1.6 Připravovaný územní plán RAJHRAD – ve 2.veřejném projednávání:

- Návrh územního plánu obce Rajhrad pro veřejné projednávání je ve fázi 2.veřejného projednávání, když byly zapracovány do ÚP předložené připomínky. Projektant: Ing. Arch. Vanda Ciznerová, pod č. 216-001-714 v dubnu r. 2019.
Pořizovatelem ÚP je Městský úřad Židlochovice.
Informace znalci poskytl Mgr. Lukáš Novotný, pracovník MěÚ Židlochovice vydávající závazná stanoviska územního plánování dne 6.1.2020 v kanceláři MěÚ Židlochovice.

2.1.7 Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR)

- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány zastupitelstvem JmK dne 5.10.2016 a účinné jsou od 3.11.2016. Tyto zásady jsou nadřazené územním plánům obcí a obce je musí respektovat ve svých ÚP. V roce 2020 dojde k povinné aktualizaci zásad územního rozvoje (perioda aktualizací je 4 roky).

2.1.8 Databáze prodeje pozemků

reálně uskutečněných za období r. 2009-2019 shromažďujících znalci v okrese Brno-venkov.

2.1.9 Dostupné údaje z internetového portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - dálkový přístup, zjištění cen z kupních smluv.

2.1.10 Literatura, zák. předpisy:

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., z.č. 237/2004 Sb., z.č. 257/2004 Sb., z.č. 296/2007 Sb., z.č. 188/2011 Sb., z.č. 350/2012 Sb., z.č. 303/2013 Sb., z.č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 Sb., z.č. 228/2014 Sb. a z.č. 225/2017 Sb. a vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., ve znění č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- [2] Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání, CERM 2009

2.2 POPIS NEMOVITÉ VĚCI Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Popis:

Jedná se o pozemky p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, nacházející se na západním okraji katastrálního území Rajhrad. Pozemky jsou sevřeny tělesem dálnice D52 ve směru Rajhrad-Pohořelice a silnicí III. tř. č. 39513 ve směru Rajhrad-Bratčice.

Dopravní obslužnost předmětných pozemků je dobrá a to buď ze státní silnice III. třídy a nebo z místní účelové komunikace napojující se na státní silnici.

Konfigurace terénu:

Předmětné pozemky se nachází v rovinném terénu.

Pozemkové parcely č. 2175/66, 2175/67, 2175/68 a 2175/76 jsou ve svém účelu určeny jako odvodňovací příkop silničního tělesa.

Technická infrastruktura:

Pozemky jsou možné pro napojení na kompletní technickou infrastrukturu a to:

- místní vodovodní síť

- místní kanalizaci řešící svod splaškových vod
- plynovodní sítě
- elektrické sítě

- řešení likvidace dešťových vod je předpokládáno vsakem na vlastních pozemcích

Součástí pozemků parc.č. 2175/66, 2175/67 a 2175/68 jsou trvalé porosty – zanedbané a neudržované jabloně v počtu asi 2 ks a několik keřů – *prunus spinosa*. Přesné určení trvalých porostů na uvedených pozemcích by muselo být specifikováno až po zaměření geometrickým plánem. Jelikož rostlinstvo na pozemcích nemá významnou hodnotu znalec toto nevyžaduje.

Na pozemcích p.č. 2154/405, 2154/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412 se nenachází žádné trvalé porosty.

Určení druhu pozemku pro účel ocenění:

- parc.č. 2175/66, 2175/67, 2175/68 a 2175/76 - jedná se o pozemky silniční charakteru (v druhu pozemku ostatní plocha);
- parc.č. 2154/405, 2154/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412 - jedná se o pozemky zemědělského charakteru (v druhu pozemku orná půda) - podle platného územního plánu je v návrhové ploše k zastavění, zároveň v ochranném pásmu komunikace a v územní rezervě koridoru.

Poloha:

Město Rajhrad leží v Jihomoravském kraji, v územním celku okresu Brno-venkov, pro účely ocenění obec započítáváme do obcí s počtem obyvatel do 5000, podle údajů z aktuálního vydání Malého lexikonu obcí České republiky, zveřejněného Českým statistickým úřadem má město Rajhrad 3 833 obyvatel.

Vzdálenost vzdušnou čarou do centra města Brna jako sídelního města Jihomoravského kraje je přibližně 11,50 km a silniční dopravou pak asi 6,5 km. vzdálenost vzdušnou čarou do centra města Židlochovice - obce vykonávající státní správu, jejíž výkon mu byl zákonem svěřen jako svou přenesenou působnost je přibližně 6,50 km a silniční dopravou pak asi 6 km.

Vzdálenost vzdušnou čarou od polohy předmětné nemovité věci do středu města Rajhrad je přibližně 1 400 m.

2D mapa s vyznačením nemovité věci:



V obci Rajhrad je zavedena elektrická síť, plynovod, vodovodní místní řad a oddílná kanalizace ve formě svodu splaškových s ČOV a svodu dešťových vod.

The map displays the study area with various geographical features and infrastructure. Key elements include:

- Roads:** RDS20, RDS25, RDS306-A, B, RDS24, RDS21, RDS22, RDS23, RDS24, RDS25, RDS306-A, B, RDS306-C, D, RDS306-E, F, RDS306-G, H, RDS306-I, J, RDS306-K, L, RDS306-M, N, RDS306-O, P, RDS306-Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Water Bodies:** R1491A, R1491B, R1491C, R1491D, R1491E, R1491F, R1491G, R1491H, R1491I, R1491J, R1491K, R1491L, R1491M, R1491N, R1491O, R1491P, R1491Q, R1491R, R1491S, R1491T, R1491U, R1491V, R1491W, R1491X, R1491Y, R1491Z.
- Settlements:** Syrovice, Bratčice, Sobotovice, Ledce, Vojkovice, Blatná, Otmarov, Rajhrad, Rajhradice, Opatovice, Rebešovice, Popovice.
- Other Features:** RBC 212, RBC 211, RBC JM45, RBC 1961, RBC 1962, RBC 1963, RBC 1964, RBC 1965, RBC 1966, RBC 1967, RBC 1968, RBC 1969, RBC 1970, RBC 1971, RBC 1972, RBC 1973, RBC 1974, RBC 1975, RBC 1976, RBC 1977, RBC 1978, RBC 1979, RBC 1980, RBC 1981, RBC 1982, RBC 1983, RBC 1984, RBC 1985, RBC 1986, RBC 1987, RBC 1988, RBC 1989, RBC 1990, RBC 1991, RBC 1992, RBC 1993, RBC 1994, RBC 1995, RBC 1996, RBC 1997, RBC 1998, RBC 1999, RBC 2000, RBC 2001, RBC 2002, RBC 2003, RBC 2004, RBC 2005, RBC 2006, RBC 2007, RBC 2008, RBC 2009, RBC 2010, RBC 2011, RBC 2012, RBC 2013, RBC 2014, RBC 2015, RBC 2016, RBC 2017, RBC 2018, RBC 2019, RBC 2020, RBC 2021, RBC 2022, RBC 2023, RBC 2024, RBC 2025, RBC 2026, RBC 2027, RBC 2028, RBC 2029, RBC 2030, RBC 2031, RBC 2032, RBC 2033, RBC 2034, RBC 2035, RBC 2036, RBC 2037, RBC 2038, RBC 2039, RBC 2040, RBC 2041, RBC 2042, RBC 2043, RBC 2044, RBC 2045, RBC 2046, RBC 2047, RBC 2048, RBC 2049, RBC 2050, RBC 2051, RBC 2052, RBC 2053, RBC 2054, RBC 2055, RBC 2056, RBC 2057, RBC 2058, RBC 2059, RBC 2060, RBC 2061, RBC 2062, RBC 2063, RBC 2064, RBC 2065, RBC 2066, RBC 2067, RBC 2068, RBC 2069, RBC 2070, RBC 2071, RBC 2072, RBC 2073, RBC 2074, RBC 2075, RBC 2076, RBC 2077, RBC 2078, RBC 2079, RBC 2080, RBC 2081, RBC 2082, RBC 2083, RBC 2084, RBC 2085, RBC 2086, RBC 2087, RBC 2088, RBC 2089, RBC 2090, RBC 2091, RBC 2092, RBC 2093, RBC 2094, RBC 2095, RBC 2096, RBC 2097, RBC 2098, RBC 2099, RBC 2100, RBC 2101, RBC 2102, RBC 2103, RBC 2104, RBC 2105, RBC 2106, RBC 2107, RBC 2108, RBC 2109, RBC 2110, RBC 2111, RBC 2112, RBC 2113, RBC 2114, RBC 2115, RBC 2116, RBC 2117, RBC 2118, RBC 2119, RBC 2120, RBC 2121, RBC 2122, RBC 2123, RBC 2124, RBC 2125, RBC 2126, RBC 2127, RBC 2128, RBC 2129, RBC 2130, RBC 2131, RBC 2132, RBC 2133, RBC 2134, RBC 2135, RBC 2136, RBC 2137, RBC 2138, RBC 2139, RBC 2140, RBC 2141, RBC 2142, RBC 2143, RBC 2144, RBC 2145, RBC 2146, RBC 2147, RBC 2148, RBC 2149, RBC 2150, RBC 2151, RBC 2152, RBC 2153, RBC 2154, RBC 2155, RBC 2156, RBC 2157, RBC 2158, RBC 2159, RBC 2160, RBC 2161, RBC 2162, RBC 2163, RBC 2164, RBC 2165, RBC 2166, RBC 2167, RBC 2168, RBC 2169, RBC 2170, RBC 2171, RBC 2172, RBC 2173, RBC 2174, RBC 2175, RBC 2176, RBC 2177, RBC 2178, RBC 2179, RBC 2180, RBC 2181, RBC 2182, RBC 2183, RBC 2184, RBC 2185, RBC 2186, RBC 2187, RBC 2188, RBC 2189, RBC 2190, RBC 2191, RBC 2192, RBC 2193, RBC 2194, RBC 2195, RBC 2196, RBC 2197, RBC 2198, RBC 2199, RBC 2200, RBC 2201, RBC 2202, RBC 2203, RBC 2204, RBC 2205, RBC 2206, RBC 2207, RBC 2208, RBC 2209, RBC 2210, RBC 2211, RBC 2212, RBC 2213, RBC 2214, RBC 2215, RBC 2216, RBC 2217, RBC 2218, RBC 2219, RBC 2220, RBC 2221, RBC 2222, RBC 2223, RBC 2224, RBC 2225, RBC 2226, RBC 2227, RBC 2228, RBC 2229, RBC 2230, RBC 2231, RBC 2232, RBC 2233, RBC 2234, RBC 2235, RBC 2236, RBC 2237, RBC 2238, RBC 2239, RBC 2240, RBC 2241, RBC 2242, RBC 2243, RBC 2244, RBC 2245, RBC 2246, RBC 2247, RBC 2248, RBC 2249, RBC 2250, RBC 2251, RBC 2252, RBC 2253, RBC 2254, RBC 2255, RBC 2256, RBC 2257, RBC 2258, RBC 2259, RBC 2260, RBC 2261, RBC 2262, RBC 2263, RBC 2264, RBC 2265, RBC 2266, RBC 2267, RBC 2268, RBC 2269, RBC 2270, RBC 2271, RBC 2272, RBC 2273, RBC 2274, RBC 2275, RBC 2276, RBC 2277, RBC 2278, RBC 2279, RBC 2280, RBC 2281, RBC 2282, RBC 2283, RBC 2284, RBC 2285, RBC 2286, RBC 2287, RBC 2288, RBC 2289, RBC 2290, RBC 2291, RBC 2292, RBC 2293, RBC 2294, RBC 2295, RBC 2296, RBC 2297, RBC 2298, RBC 2299, RBC 2300, RBC 2301, RBC 2302, RBC 2303, RBC 2304, RBC 2305, RBC 2306, RBC 2307, RBC 2308, RBC 2309, RBC 2310, RBC 2311, RBC 2312, RBC 2313, RBC 2314, RBC 2315, RBC 2316, RBC 2317, RBC 2318, RBC 2319, RBC 2320, RBC 2321, RBC 2322, RBC 2323, RBC 2324, RBC 2325, RBC 2326, RBC 2327, RBC 2328, RBC 2329, RBC 2330, RBC 2331, RBC 2332, RBC 2333, RBC 2334, RBC 2335, RBC 2336, RBC 2337, RBC 2338, RBC 2339, RBC 2340, RBC 2341, RBC 2342, RBC 2343, RBC 2344, RBC 2345, RBC 2346, RBC 2347, RBC 2348, RBC 2349, RBC 2350, RBC 2351, RBC 2352, RBC 2353, RBC 2354, RBC 2355, RBC 2356, RBC 2357, RBC 2358, RBC 2359, RBC 2360, RBC 2361, RBC 2362, RBC 2363, RBC 2364, RBC 2365, RBC 2366, RBC 2367, RBC 2368, RBC 2369, RBC 2370, RBC 2371, RBC 2372, RBC 2373, RBC 2374, RBC 2375, RBC 2376, RBC 2377, RBC 2378, RBC 2379, RBC 2380, RBC 2381, RBC 2382, RBC 2383, RBC 2384, RBC 2385, RBC 2386, RBC 2387, RBC 2388, RBC 2389, RBC 2390, RBC 2391, RBC 2392, RBC 2393, RBC 2394, RBC 2395, RBC 2396, RBC 2397, RBC 2398, RBC 2399, RBC 2400, RBC 2401, RBC 2402, RBC 2403, RBC 2404, RBC 2405, RBC 2406, RBC 2407, RBC 2408, RBC 2409, RBC 2410, RBC 2411, R

Podle zásad územního rozvoje JmK se veškeré předmětné pozemky nachází v ploše územní rezervy – koridor pro železniční dopravu RDZ05 a regionálního biokoridoru RK 1491A. Přesné umístění pro koridor železniční dopravy i regionálního biokoridoru bude řešit připravovaný územní plán města Rajhrad. V poloze těchto koridorů nebude umožněna výstavba komerčního charakteru.

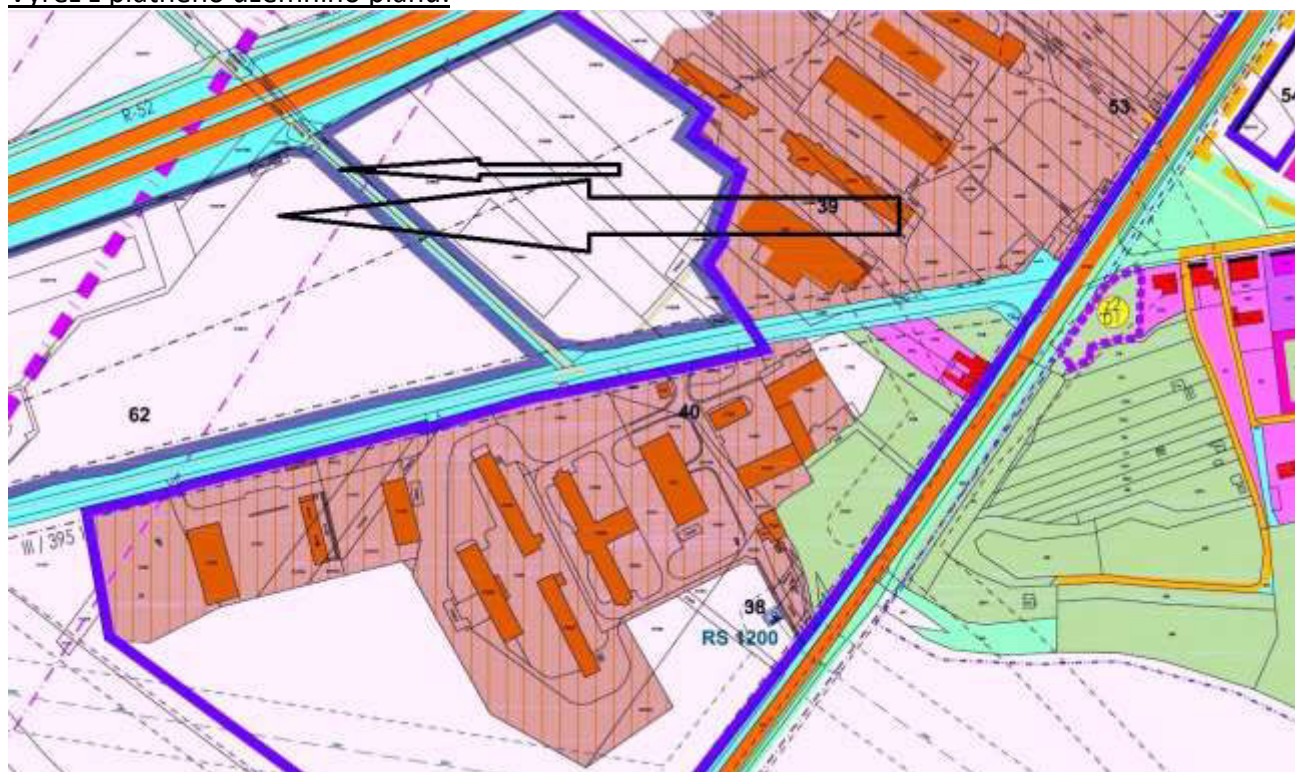
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN RAJHRAD:

Údaje z platného územního plánu byly zjištěny na Odboru životního prostředí a stavebním řádu; úsek územního plánování a stavební úřad), MěÚ Rajhrad (<http://www.zidlochovice.cz>), konzultováno osobně i Mgr. Lukášem Novotným.

Předmětné pozemkové parcely se nacházejí v lokalitě pod ozn. 62 - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – SLUŽBY PRO AUTOMOBILISTY a ZATRAVNĚNÉ PLOCHY – podél místní komunikace.

Zároveň jsou částečně parcely v ochranném pásmu silnice. Dále jsou v lokalitě pro územní rezervu – dopravního koridoru.

Výřez z platného územního plánu:

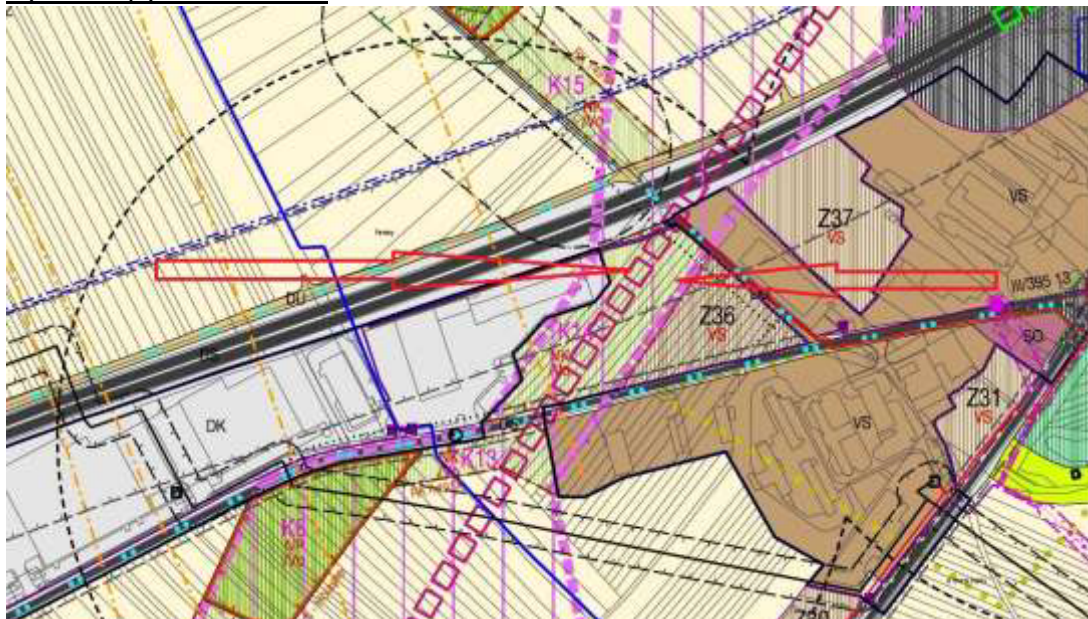
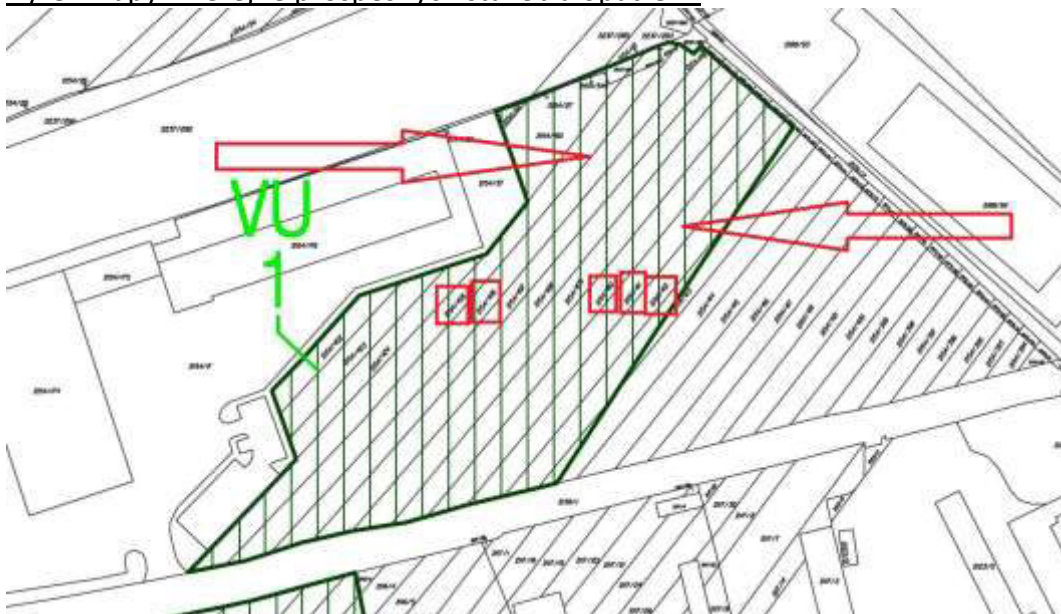


Legenda platného územního plánu:

UZEMNÍ PLAN OBCE	
LEGENDA:	
1 mateřská škola	35 pěstírny
2 základní škola	36 vodní zdroj
3 knihovna	37 ČOV šlukovny
4 základní umělecká škola	38 regulační stanice plynu
5 hřiště pro děti a mládež	39 loma ŽD Rajhrad
6 hřiště pro kopanou	40 krajový plemenný podnik
7 tenisové kurty	41 vlnající státního statku Mělník
8 golfové hřiště	42 nádraží
9 golfový klub	43 tržnice
10 sokolovna	44 prodej potravin
11 tělocvična	45 prodej masa a uzenin
12 lékárna	46 prodej oděvů
13 zdravotní středisko	47 prodej domácích potřeb
14 obecní úřad	48 prodej průmyslového zboží
15 kinokavárna	49 drogerie
16 smuteční dům	50 provozovny řemesel a služeb
17 hřbitov	51 drobné průmyslové podniky a dílny
18 peněžnictví	52 rodinné zemědělské farmy
19 zahrádkářství	53 rezervní plochy pro komerční aktivity
20 poštovní úřad	54 snack bar, občerstvení
21 hasičská zbrojnice	55 restaurace
22 palčejní stanice	56 kavárna
23 kostel Nalezení sv. Kříže	57 vinárna
24 kostel sv. Petra a Pavla	58 hotel, ubytovací zařízení
25 benediktinský klášter	59 kulturní středisko
26 klášter Kongregace řeholníků B.S.	60 památník Moravského přeměnění
27 okresní archiv	61 malá vodní elektrárna
28 finanční úřad	62 služby pro automobily
29 střední odborná škola	63 telekomunikační budova
30 Moravan	64 hospodářský dvůr kláštera benediktinů

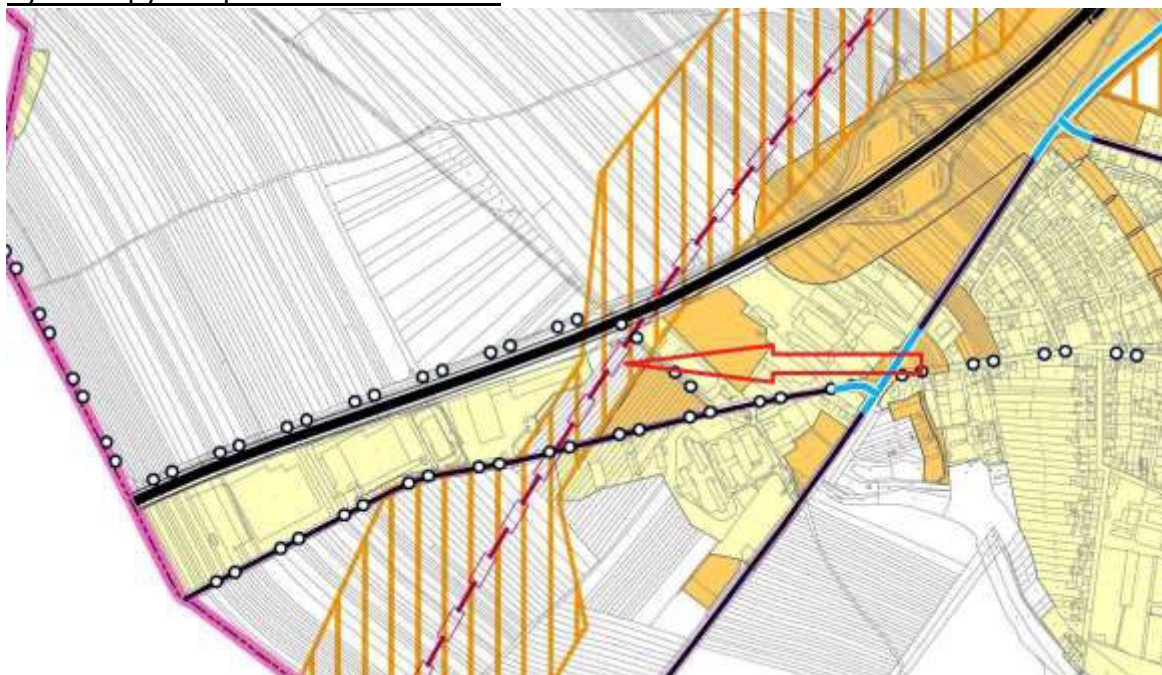
FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ:	
stav	návrh
vymezení lokality	změnou č. 2
bydlení - rodinné domy	
bydlení - bytové domy	
smíšená funkce centra - bydlení + komerční aktivity	
občanské vybavení, sport	
průmyslová výroba, technická infrastruktura	
zemědělská výroba	
lesy, krajinná zeleň	
významné aleje a stromofauna	
veřejná zeleň	
sady a zahrady	
orná půda	
zatravněné plochy	
vodní toky a plochy	
přírodní plochy - VKP	

OBSLUHA ÚZEMÍ	
stav	návrh
vymezení lokality	změnou č. 2
železnice	
ochranné protihlukové stěny	
rychlostní komunikace R/52	
státní silnice II. a III. třídy	
místní komunikace	
hospodářské cesty	
komunikace pro pěší	
parkoviště	
garáže	
zastávky autobusů	
ochranné pásmo silniční	
ochranné pásmo železniční	
VTL plynovod	
SPRÁVNÍ HRANICE:	
hranice katastrálního území	

PŘIPRAVOVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN RAJHRAD – V NÁVRHU PRO 2. VEŘEJNÉ PROJEDNÁVÁNÍ:Výřez mapy koordinační:Výřez mapy – veřejně prospěšných staveb a opatření:Legenda:

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ		
ozn.	účel VPO	katastrální území
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU 1	regionální biokoridor RK 1491A včetně vložených biocenter místního (lokálního) významu	Rajhrad
VU 2	regionální biokoridor RK 1487 včetně regionálního biocentra RBC 211 a vložených biocenter místního (lokálního) významu	

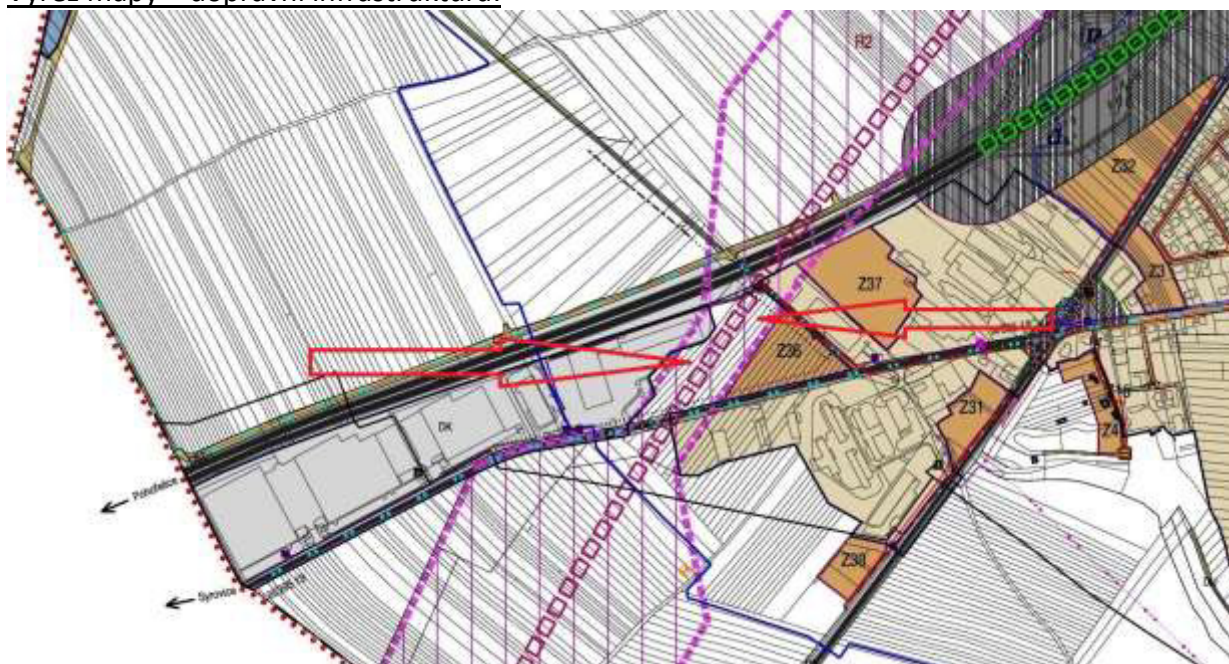
Výřez mapy – dopravní infrastruktura:



Legenda:

-  zastavěné území
-  plochy změn
-  územní rezervy
-  dálnice II. třídy (D52)
-  dálnice II. třídy (D52) - návrh
-  silnice II. třídy
-  silnice II. třídy - návrh
-  silnice III. třídy
-  silnice III. třídy - návrh
-  železnice (trať č.250)
-  vysokorychlostní trať (VRT) - územní rezerva
-  dálkové cyklotrasy - stav
-  cyklotrasy - stav
-  cyklotrasy - návrh

Výřez mapy – dopravní infrastruktura:



Legenda:

HRANICE, IDENTIFIKACE			
	hranice řešeného území		zastavitelné plochy
	hranice katastrálních území		plochy přestavby
	zastavěné území k 30. 4. 2019		identifikace územních rezerv
KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY			
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	hranice ploch s rozdílným způsobem využití
KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
DZ			DRÁŽNÍ DOPRAVA
DS			SILNIČNÍ DOPRAVA
DP			DOPRAVA V KJUDU
DK			LOGISTICKÁ CENTRA
DU			ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, STEZKY PRO PĚŠÁKY A CYKLISTY
			dálnice D52 / Jižní tangenta Ražhrad - Chrást II (D2)
			VRT Brno - Břeclav - hranice ČR (Wien) / územní rezerva
			železnice
			dálnice II. třídy
			silnice II. třídy

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ:

Nemovitá věc - pozemky se nenachází v záplavovém území 5-ti, 20-ti leté, ani 20-ti leté vody, viz. obr. <http://geoportal.gepro.cz/obce>

2.3 POPIS VÝPOČTU A VYMEZENÍ POJMŮ**CENA ADMINISTRATIVNÍ - ÚŘEDNÍ**

Podle části druhé vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., ve znění č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., oceňování pozemků a § 4, odst. 3 – základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem je cena určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²;

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:

$$I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že:

$$ZCU \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75.$$

Podle § 9, odst. 4 – Jiný pozemek, vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., ve znění č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. se základní cena upravená pozemku nebo její části, který není podle

§ 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo část nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vydaným územním rozhodnutím, ale kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti, je cena určená podle § 4, odst. 1, vynásobená koeficientem 0,30, nelze jej ocenit podle písmene b) nebo c). Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².

CENA OBVYKLÁ

Je třeba si uvědomit, že obvyklá cena je až výsledkem provedení obchodu, tj. realizuje se až při vlastním aktu prodeje a koupě, příp. pronájmu. Až do jejich uskutečnění není známa a nedá se dopředu přesně vypočítat. Všechny výpočty případně odvození této ceny dopředu jsou jenom jejím více či méně přesným odhadem, takže se mohou od skutečně uzavřené kupní ceny nakonec více či méně lišit.

Největší poměrně nejvěrohodnější vypovídací schopností ohledně obvyklé, obecné ceny má většina porovnávacích metod. Ty nejvíc odpovídají pojmu obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., z.č. 237/2004 Sb., z.č. 257/2004 Sb., z.č. 296/2007 Sb., z.č. 188/2011 Sb., z.č. 350/2012 Sb., z.č. 303/2013 Sb., z.č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 Sb., z.č. 228/2014 Sb. a z.č. 225/2017 Sb.. Věrohodnost takto získaných výsledků vyžaduje statisticky dostatečný soubor údajů o počtu prodejů, koupí, či pronájmů stejných a nebo obdobných nemovitých věcí.

Při stanovení obvyklé ceny nemovité věci cenovým porovnáním je nutné provést souhrn dat o realizovaných transakcích a v realitní inzerci požadovaných cenách za obdobné nemovité věci a s odůvodněním podle příslušných kritérií uvést cenu odvozenou cenovým porovnáním.

Pozn.:

Katastrální území Rajhrad č.k.ú. 738921 svým územím patří do správního okresu Brno-venkov.

3. POSUDEK O CENĚ NEMOVITÉ VĚCI

ZÁKLADNÍ CENA STAVEBNÍHO POZEMKU

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC_v ... základní cena ZC stavebního pozemku (tabulka č. 2 v příloze č. 2): 1 252,00 Kč/m²

- O_1 ... hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak II (obce s počtem obyvatel od 2000 do 5000) 0,80

- O_2 ... hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak IV (ostatní obce) 0,60

- O_3 ... hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak III (obec vzdálená od hranice zastavěného území Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20km) 1,02

- O_4 ... hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak I (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn).... 1,00

- O_5 ... hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak II (železniční zastávka a autobusová zastávka) 0,95

- O_6 ... hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází (tabulka č. 2 v příloze č. 2): znak II (rozšířená vybavenost – obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní služby, nebo sportovní, nebo kulturní zařízení) 0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC_v (Jihomoravský kraj, okr. Brno-venkov, k.ú. Rajhrad) tabulka č.1, přílohy č.2		1 252,00 Kč/m ²	
O_1	koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází	0,80	znak II
O_2	koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází	0,60	znak IV
O_3	koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází	1,02	znak III
O_4	koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází	1,00	znak I
O_5	koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází	0,95	znak II
O_6	koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází	0,98	znak II
§ 3: Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$		571,00 Kč/m ²	

INDEX TRHU (tab. č. 1 přílohy č. 3)

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota	
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota (pro jednotlivá pásma daná vyhláškou)	Znalcem stanovená hodnota P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,01 až -0,06	
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02	
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvlastnického podílu pozemku k jednotce)	-0,01	
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02	
		V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00	0,00
3	Změny v okolí	I.	Negativní	-0,01 až -0,08	
		II.	Bez vlivu nebo stabilizované území	0,00	0,00
		III.	Pozitivní změny nebo stabilizované území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.	Negativní	-0,01 až -0,04	
		II.	Bez vlivu	0,00	0,00
		III.	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická)	I.	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00

	úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70	
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80	
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95	
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce (podle vysvětlivky *** znak č.7 se posuzuje pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, v ostatních případech je rovno 1,00)	I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu B a C, a obce s lyžařskými středisky kategorie nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,20	1,00
		II.	Katastrální území lázeňských míst typu A, a obce s lyžařskými středisky kategorie nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,10	
		III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00	
		IV.	Ostatní obce	0,90	
8	Poloha obce (podle vysvětlivky *** znak č.8 se posuzuje pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, v ostatních případech je rovno 1,00)	I.	Obce, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10	1,00
		II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	
		III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06	
		IV.	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	1,02	
		V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
		VI.	V ostatních případech	0,80	

9	<u>Občanská vybavenost obce</u> (podle vysvětlivky *** znak č.9 se posuzuje pouze u stavby, která není součástí pozemku a u jednotky, v ostatních případech je rovno 1,00)	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05	1,00
		II.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00	
		III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná	0,90	
Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \text{SUMA } P_{ij})$					1,000

INDEX OMEZUJÍCÍCH VLIVŮ POZEMKU (tab. č. 2 přílohy č. 3)

Znak		Kvalitativní pásma			
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i (pro jednotlivá pásma daná vyhláškou)	Znalcem stanovená hodnota V _i
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	-0,01 až -0,03	
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15%; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04	
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15%; ostatní orientace	-0,01 až -0,02	
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	-0,00 až -0,01	
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05	
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05	
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II.	Ochranné pásmo	-0,01 až -0,03	
		III.	Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	-0,01 až -0,03	
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, a přírodní památka	-0,03 až -0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05	
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05	
6	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
Index konstrukce a vybavení: I ₀ = (1 + Σ P _i)					1,000

INDEX POLOHY PRO POZEMKY ZASTAVĚNÉ (tab. č. 4 přílohy č. 3)

Sklady, doprava a spoje:

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota	
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota (pro jednotlivá pásma daná vyhláškou)	Znalcem stanovená hodnota P _i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,00	
		II.	Obchodní centra	0,00 až 0,08	
		III.	Rekreační oblasti	0,00	
		IV.	Výrobní objekty	0,00 až 0,10	0,05
		V.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00 až 0,10	
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00	
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,00 až -0,10	
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I.	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00 až -0,12	
		II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	
		III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00 až 0,08	0,08
		IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu, vlečka, nebo železnice	0,10	
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,03	
		II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00	
		III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,05	0,05
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	0,00 až -0,10	
		II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	
		III.	Výhodná poloha	0,00 až 0,10	0,10
		IV.	Pozemky komerčně využívané - (např. pozemek s povrchovou těžbou, golfová hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)		
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	0,00 až -0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0,00 až 0,30	
Index polohy: I _p = P ₁ x (1 + SUMA P _i)					0,576

Zdůvodnění pol.č. 2/IV. - Jedná se o polohu se zástavbou pro logistiku, sklady a výroby

Zdůvodnění pol.č. 6/III. - Výhodná poloha pro sklad, výrobu, logistiku s blízkým napojením na D52

ÚPRAVA ZÁKLADNÍCH CEN PRO POZEMKY KOMUNIKACÍ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:**Tabulka č. 5, příloha č. 3:**

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota	
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota (pro jednotlivá pásma daná vyhláškou)	Znalcem stanovená hodnota P _i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0,30	
		II.	Místní komunikace (I.až III.třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20	
		III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25	-0,25
		IV.	Ostatní a veřejná prostranství (např. veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10	
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V k.ú. sídelní části obce v zastavěném území	0,05	0,05
		II.	V katastr. území mimo sídelní část obce v zastavěném území obce	-0,05	
		III.	V nezastavěném území	-0,30	
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00	0,00
		II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03	
		III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00	
4	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01 až 0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00
		III.	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30	0,30
		II.	Možnost komerčního využití a dálnice	0,90 až 1,15	
		III.	Stavba pro komerční využití (např. čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, placené parkoviště, ...)	1,16 až 1,60	
Index polohy: I _p = P ₅ x (1 + SUMA P ₁₋₄)					0,240

3.1 §9, odst. 4: POZEMKYPopis:

Skutečné využití pozemkových parcel č. 2154/405, 2154/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412 je jako orná půda. Podle platného územního plánu je plocha využita jako návrhová, plocha výroby a technická infrastruktura – služby pro automobilisty. Nachází se v území v lokalitě územní rezervy (ochranné pásmo železnice). Cena stanovená cenovým předpisem je podle § 9, odst. 4 – jiný pozemek.

ZÁKLADNÍ CENA STAVEBNÍHO POZEMKU

ZC_v - základní cena ZC stavebního pozemku (tabulka č. 2 v příloze č. 2): 1 252,00 Kč/m²

Základní cena stavebního pozemku ZC (určená podle §3): 571,00 Kč/m²

$$ZCU = ZC \times I_t \times I_o \times I_p$$

§ 3: Základní cena $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	571,00 Kč/m ²
§ 4: Základní cena upravená stavebního pozemku $ZCU = (ZC \times I)$ ($ZC \times I_t \times I_o \times I_p$)	328,90 Kč/m ²
Redukční koeficient $R = 200 + 0,80 \times \text{SUMA } V_{p_i} / \text{SUMA } V_{p_i}$	1,000
§ 6: Základní cena upravená stavebního pozemku $ZCU = (ZCU \times R)$	328,90 Kč Kč/m ²

3.1.1 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/405, k.ú. RAJHRAD

Výměra = 2077 m² (orná půda)

VÝPOČET CENY

Výměra poz. parc. č. 2154/405 (2077m ²)	2077 m ²
Koeficient (§9, odst. 4, písmeno a)	0,30
Cena poz.parc.č. 2154/405, k.ú. Rajhrad	204 937,59 Kč

3.1.2 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/406, k.ú. RAJHRAD

Výměra = 2296 m² (orná půda)

VÝPOČET CENY

Výměra poz. parc. č. 2154/406 (2296m ²)	2296 m ²
Koeficient (§9, odst. 4, písmeno a)	0,30
Cena poz.parc.č. 2154/406, k.ú. Rajhrad	226 546,32 Kč

3.1.3 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/410, k.ú. RAJHRADVýměra = 1816 m² (orná půda)VÝPOČET CENY

Výměra poz. parc. č. 2154/410 (1816m ²)	1816 m ²
Koeficient (§9, odst. 4, písmeno a)	0,30
Cena poz.parc.č. 2154/410, k.ú. Rajhrad	179 184,72 Kč

3.1.4 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/411, k.ú. RAJHRADVýměra = 1689 m² (orná půda)VÝPOČET CENY

Výměra poz. parc. č. 2154/411 (1689m ²)	1689 m ²
Koeficient (§9, odst. 4, písmeno a)	0,30
Cena poz.parc.č. 2154/411, k.ú. Rajhrad	166 653,63 Kč

3.1.5 §9, odst. 4: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2154/412, k.ú. RAJHRADVýměra = 1535 m² (orná půda)VÝPOČET CENY

Výměra poz. parc. č. 2154/412 (1535m ²)	1535 m ²
Koeficient (§9, odst. 4, písmeno a)	0,30
Cena poz.parc.č. 2154/412, k.ú. Rajhrad	151 458,45 Kč

3.2 §4, odst.3: POZEMKYPopis:

Skutečné využití pozemkových parcel č. 2175/66, 2175/67, 2175/68 a 2175/76 je v současnosti jako plocha příslušenství silničního tělesa. Cena stanovená cenovým předpisem je podle § 4, odst. 3 – pozemek ostatní komunikace, včetně jeho součástí.

ZÁKLADNÍ CENA STAVEBNÍHO POZEMKUZC_v - základní cena ZC stavebního pozemku (tabulka č. 2 v příloze č. 2): 1 252,00 Kč/m²Základní cena stavebního pozemku ZC (určená podle §3): 571,00 Kč/m²

ZCU = ZC x I

§ 3: Základní cena ZC = ZC _v x O ₁ x O ₂ x O ₃ x O ₄ x O ₅ x O ₆	571,00 Kč/m ²
§ 4, odst. 3: Základní cena upravená stavebního pozemku ZCU = (ZC x I)	137,04 Kč/m ²

3.2.1 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/66, k.ú. RAJHRADVýměra = 22 m² (ostatní plocha – jiná plocha)VÝPOČET CENY

Výměra pozemkové parc. č. 2175/66	22 m ²
Cena poz. parc. č. 2175/66, k.ú. Rajhrad, okr. Brno-venkov	3 014,88 Kč

3.2.2 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/67, k.ú. RAJHRADVýměra = 23 m² (ostatní plocha – jiná plocha)VÝPOČET CENY

Výměra pozemkové parc. č. 2175/67	23 m ²
Cena poz. parc. č. 2175/67, k.ú. Rajhrad, okr. Brno-venkov	3 151,92 Kč

3.2.3 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/68, k.ú. RAJHRADVýměra = 23 m² (ostatní plocha – jiná plocha)VÝPOČET CENY

Výměra pozemkové parc. č. 2175/68	22 m ²
Cena poz. parc. č. 2175/68, k.ú. Rajhrad, okr. Brno-venkov	3 014,88 Kč

3.2.4 §4, odst.3: POZEMKOVÁ PARCELA Č. 2175/76, k.ú. RAJHRADVýměra = 23 m² (ostatní plocha – jiná plocha)VÝPOČET CENY

Výměra pozemkové parc. č. 2175/76	8 m ²
Cena poz. parc. č. 2175/76, k.ú. Rajhrad, okr. Brno-venkov	1 096,32 Kč

3.3 REKAPITULACE CEN POZEMKŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pol.č.		Cena
3.1.1	Poz. parc.č. 2154/405, k.ú. Rajhrad	204 937,59 Kč
3.1.2	Poz. parc.č. 2154/406, k.ú. Rajhrad	226 546,32 Kč
3.1.3	Poz. parc.č. 2154/410, k.ú. Rajhrad	179 184,72 Kč
3.1.4	Poz. parc.č. 2154/411, k.ú. Rajhrad	166 653,63 Kč
3.1.5	Poz. parc.č. 2154/412, k.ú. Rajhrad	151 458,45 Kč

3.2.1	Poz. parc.č. 2175/66, k.ú. Rajhrad	3 014,88 Kč
3.2.2	Poz. parc.č. 2175/67, k.ú. Rajhrad	3 151,92 Kč
3.2.3	Poz. parc.č. 2175/68, k.ú. Rajhrad	3 014,88 Kč
3.2.4	Poz. parc.č. 217576, k.ú. Rajhrad	1 096,32 Kč
Cena celkem dle cenového předpisu MF ke dni 6.1.2020		939 058,71 Kč

3.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

V souvislosti připravovaným územním plánem stavební úřad ale nepovolí jakoukoliv stavbu a to ani dočasnou, toto bylo sděleno pracovníky SÚ Rajhrad s vysvětlením, že je pro ně závazný dokument „ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE z r. 2016“. Zásady ÚR JmK jsou aktualizované ze zákona každé 4 roky. Proto i zde je možnost určité korekce, když v letošním roce dojde k aktualizaci.

Připravovaný územní plán řeší území jako nezastavitelné pro komerční výstavbu a zároveň je tímto připravovaným územním plánem území navrženo jako regionální biokoridor a koridor vysokorychlostní tratě (železniční trať Brno-Vídeň).

Pokud zjišťuji cenu obvyklou v návrhové ploše a s vědomím, že pro tento pozemek nebude umožněno zastavění dříve než bude v platnosti územní plán, pak tedy budou směrodatné údaje z připravovaného územního plánu (je ve fázi 2. veřejného projednávání).

Zároveň doposud není zcela jisté jakým způsobem budou vedeny zmiňované koridory a jestli bude připravovaný územní plán schválen v navrženém stavu.

Tyto zásady jsou tedy znalcem zohledněny v uváděné ceně obvyklé.

Níže uvedené údaje o srovnatelných nemovitých věcech – pozemků jsou ze skutečně realizovaných prodejů, znalec uvádí v příloze E tohoto znaleckého posudku.

VÝPOČET JEDNOTKOVÝCH CEN I – POROVNÁVACÍ METODIKA (NÁVRHOVÁ PLOCHA K ZASTAVĚNÍ)

Tabulka porovnávacích pozemků (viz příloha E)				
Pol.č.:	1	2	3	4
Místo	Holasice, okr. Brno-venkov	Pohořelice, okr. Brno-venkov	Rajhrad, okr. Brno-venkov	Rajhrad, okr. Brno-venkov
Plocha pozemku (m ²)	6 079 m ²	56 943 m ²	1565 m ²	809 m ²
Poloha vzhledem k oceňované nemovité věci	do 5 km	do 10 km	do 1 km	do 1 km
Popis, vybavenost	Pozemky se nachází na konci obce Holasice směrem na Vojkovice. Dle územního plánu obce Holasice se předmětné pozemky nachází v mimo zastavěné území obce s funkčním využitím jako VS – plochy pro výrobu a služby rozvojové. Platný	Pozemky jsou situované v jižní okrajové části města Pohořelice, na pravé straně od silnice II. tř. č. 395 ve směru při výjezdu z města směrem na Mikulov. Pozemky nejsou napojeny na žádné inž. sítě.	Pozemky v k.ú. Rajhrad , nedaleko dálnice, navázání na silnici směr Syrovice, ochranné pásma silnice, územní reserva koridoru	Pozemky v k.ú. Rajhrad , nedaleko dálnice, navázání na silnici směr Syrovice, ochranné pásma silnice, územní reserva koridoru

	UP neumožňuje vybudování samostatného sjezdu z pozemku na silnici.			
Jednotková cena (Kč/m ²)	1002,63	506,11	1100,00	900,00
Koeficient redukce na pramen ceny	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>poznámka</i>	<i>kupní cena</i>	<i>kupní cena</i>	<i>kupní cena</i>	<i>kupní cena</i>
Jednotková cena po redukci na pramen ceny (Kč/m ²)	1002,63	506,11	1100,00	900,00
K ₁ : koeficient polohy	1,00	1,10	1,00	1,00
<i>poznámka</i>	<i>menší obec, navazuje na Rajhrad</i>	<i>v k.ú. Pohořelice, větší vzdálenost do Brna</i>	<i>v k.ú. Rajhrad</i>	<i>v k.ú. Rajhrad</i>
K ₂ : koeficient - velikost pozemku	0,98	1,30	0,95	0,90
<i>poznámka</i>	<i>menší pozemek</i>	<i>výrazně větší pozemek</i>	<i>menší pozemek</i>	<i>menší pozemek</i>
K ₃ : koeficient - dostupnost technické infrastruktury a dopravní obslužnosti	1,05	1,05	1,00	1,00
<i>poznámka</i>	<i>možnost kompletního připojení na IS, z hlediska dopravy není přímé navázání na silnici</i>	<i>pozemky nejsou napojeny na IS, dobré dopravní napojení</i>	<i>možnost kompletního připojení na IS, dobré dopravní napojení</i>	<i>možnost kompletního připojení na IS, dobré dopravní napojení</i>
K ₄ : územní plán	0,80	0,75	1,00	1,00
<i>poznámka</i>	<i>v ploše k zastavění výroba</i>	<i>územní rozhodnutí na skladový areál</i>	<i>v návrhové ploše k zastavění, v územní rezervě koridoru</i>	<i>v územní rezervě koridoru</i>
K ₅ : koeficient úvahy znalce	0,80	0,85	0,85	0,80
<i>poznámka</i>	<i>pozemky jsou sjednocené</i>	<i>pozemky jsou sjednocené, ale starší data</i>	<i>pozemky jsou sjednocené, ale starší data</i>	<i>pozemky jsou sjednocené</i>
Opravný index: K ₁ xK ₂ xK ₃ xK ₄ xK ₅	0,6586	0,9572	0,8075	0,7200
Upravená cena (Kč/m ²)	660,33	484,45	888,25	648,00
Průměrná cena odvozená od upravených cen (Kč/m ²)	670,26			
Jednotková cena, zaokrouhleno (Kč/m ²)	670,00			

ODVOZENÍ JEDNOTKOVÝCH CEN II (POZEMKY SILNIČNÍHO TĚLESA)

Jedná se o pozemky, které byly znalcem vyhodnoceny jako pozemky silničního tělesa nacházející si při místní účelové komunikaci v k.ú. Rajhrad.

Na základě průzkumu trhu a znalci dostupných zdrojů byly zjištěny tyto poznatky:

Pozemky v druhu pozemku ostatní plocha a využívané jako příslušenství dálničního tělesa se v této době vykupují ČR za ceny 100,-Kč/m². Obec Vlasatice pak pozemky v blízkosti místních obslužných komunikací s využitím i nadále jako veřejná prostranství prodávají za cenu 66-60,- Kč/m².

Rovněž byly zjišťovány transakce pozemků v k.ú. města Brna – tam je dosahováno daleko vyšších cen, kdy pozemky vykupuje správce komunikace za cenu 1 230,- Kč/m² až 1 700,- Kč/m².

Dále byly zjišťovány transakce pozemků v jiných obcích – Obec Omice prodala pozemky v blízkosti komunikace za cenu 400,-Kč/m². Obec je výrazně menší a s výrazně nižší občanskou vybaveností.

U komunikací podél staveb komerčního charakteru nejsou znalci data k dispozici (výše uvedené hodnoty nejsou relevantní a použitelné), proto zvolím náhradní variantu výpočtu a přepočítavacího podílu.

Znalcem byl tedy zjištěn byl podíl ceny návrhového stavebního pozemku a ceny pozemku komunikace výpočtem podle cenového předpisu (viz níže v tabulce):

Popis ceny:	Kč/m ²	Přepočítavací podíl
<u>Výpočet podle cenového předpisu:</u> POZEMEK URČENÝ K VÝSTAVBĚ, okr. BRNO-VENKOV, cenová úroveň r. 2020	328,90	1,0000
<u>Výpočet podle cenového předpisu:</u> POZEMEK KOMUNIKACE, okr. BRNO-VENKOV, cenová úroveň r. 2020	137,04	0,4167

Podíl je výpočtem stanoven na hodnotu 0,4167, pro další výpočet pak zaokrouhluji na hodnotu 0,40 (%).

Cena obvyklá pozemků v k.ú. Rajhrad s využitím komunikace je znalcem určena takto:

... 670,-Kč/m² x 0,40 = 268,- Kč/m² ... zaokr.: **270,-Kč/m²**

3.4.1 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/405 - CENOVÝM POROVNÁNÍM

Výměra = 2077 m² (orná půda) ... podle ÚP k zastavění pro prům. výrobu, technickou infrastrukturu, s ohledem na ochranná pásma a územní rezervu, cena porovnáním vypočtena na 670,-Kč/m².

VÝPOČET

Cena = 670,00 Kč/m² x 2077 m² = 1 391 590,00 Kč

Obvyklá cena p.p.č. 2154/405 (cenovým porovnáním) ke dni 20.7.2018: 1 391 590,00 Kč

3.4.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/406 - CENOVÝM POROVNÁNÍM

Výměra = 2296 m² (orná půda) ... podle ÚP k zastavění pro prům. výrobu, technickou infrastrukturu, s ohledem na ochranná pásma a územní rezervu, cena porovnáním vypočtena na 670,-Kč/m².

VÝPOČETCena = $670,00 \text{ Kč/m}^2 \times 2296 \text{ m}^2 = 1\,538\,320,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2154/406 ke dni 6.1.2020: 1 538 320,00 Kč3.4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/410 - CENOVÝM POROVNÁNÍMVýměra = 1816 m^2 (orná půda) ... podle ÚP k zastavění pro prům. výrobu, technickou infrastrukturu, s ohledem na ochranná pásma a územní rezervu, cena porovnáním vypočtena na $670,-\text{Kč/m}^2$.VÝPOČETCena = $670,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1816 \text{ m}^2 = 1\,216\,720,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2154/410 ke dni 6.1.2020: 1 216 720,00 Kč3.4.4 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/411 - CENOVÝM POROVNÁNÍMVýměra = 1689 m^2 (orná půda) ... podle ÚP k zastavění pro prům. výrobu, technickou infrastrukturu, s ohledem na ochranná pásma a územní rezervu, cena porovnáním vypočtena na $670,-\text{Kč/m}^2$.VÝPOČETCena = $670,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1689 \text{ m}^2 = 1\,131\,630,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2154/411 ke dni 6.1.2020: 1 131 630,00 Kč3.4.5 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2154/412 - CENOVÝM POROVNÁNÍMVýměra = 1535 m^2 (orná půda) ... podle ÚP k zastavění pro prům. výrobu, technickou infrastrukturu, s ohledem na ochranná pásma a územní rezervu, cena porovnáním vypočtena na $670,-\text{Kč/m}^2$.VÝPOČETCena = $670,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1535 \text{ m}^2 = 1\,028\,450,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2154/412 ke dni 6.1.2020: 1 028 450,00 Kč3.4.6 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/66Výměra = 22 m^2 (ostatní plocha – jiná plocha) ... pozemek je hodnocený jako pozemek silničního tělesa. Cena je odvozena (viz výše), $270,- \text{Kč/m}^2$.VÝPOČETCena = $270,00 \text{ Kč/m}^2 \times 22 \text{ m}^2 = 5\,940,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2175/66 ke dni 6.1.2020: 5 940,00 Kč3.4.7 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/67Výměra = 23 m^2 (ostatní plocha – jiná plocha) ... pozemek je hodnocený jako pozemek silničního tělesa. Cena je odvozena (viz výše), $270,- \text{Kč/m}^2$.VÝPOČETCena = $270,00 \text{ Kč/m}^2 \times 23 \text{ m}^2 = 6\,210,00 \text{ Kč}$ Obvyklá cena poz. parc. č. 2175/67 ke dni 6.1.2020: 6 210,00 Kč

3.4.8 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/68

Výměra = 22 m² (ostatní plocha – jiná plocha) ... pozemek je hodnocený jako pozemek silničního tělesa. Cena je odvozena (viz výše), 270,- Kč/m².

VÝPOČET

Cena = 270,00 Kč/m² x 22 m² = 5 940,00 Kč

Obvyklá cena poz. parc. č. 2175/68 ke dni 6.1.2020: 5 940,00 Kč

3.4.9 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ P. PARC. Č. 2175/76

Výměra = 8 m² (ostatní plocha – jiná plocha) ... pozemek je hodnocený jako pozemek silničního tělesa. Cena je odvozena (viz výše), 270,- Kč/m².

VÝPOČET

Cena = 270,00 Kč/m² x 8 m² = 2 160,00 Kč

Obvyklá cena poz. parc. č. 2175/76 ke dni 6.1.2020: 2 160,00 Kč

3.4.10 REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ

Pol.č.		Cena
3.4.1	Poz. parc.č. 2154/405, k.ú. Rajhrad	1 391 590,00 Kč
3.4.2	Poz. parc.č. 2154/406, k.ú. Rajhrad	1 538 320,00 Kč
3.4.3	Poz. parc.č. 2154/410, k.ú. Rajhrad	1 216 720,00 Kč
3.4.4	Poz. parc.č. 2154/411, k.ú. Rajhrad	1 131 630,00 Kč
3.4.5	Poz. parc.č. 2154/412, k.ú. Rajhrad	1 028 450,00 Kč
3.4.6	Poz. parc.č. 2175/66, k.ú. Rajhrad	5 940,00 Kč
3.4.7	Poz. parc.č. 2175/67, k.ú. Rajhrad	6 210,00 Kč
3.4.8	Poz. parc.č. 2175/68, k.ú. Rajhrad	5 940,00 Kč
3.4.9	Poz. parc.č. 2175/76, k.ú. Rajhrad	2 160,00 Kč
Cena obvyklá celkem ke dni 6.1.2020		6 326 960,00 Kč

3.5 ZÁVĚR

▪ Popis lokality:

Jedná se o pozemky p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, nacházející se na západním okraji katastrálního území Rajhrad. Pozemky jsou sevřeny dálnice D52 ve směru Rajhrad-Pohořelice a silnicí III.tř. č. 39513 ve směru Rajhrad-Bratčice.

Město Rajhrad leží v Jihomoravském kraji, v územním celku okresu Brno-venkov. V Rajhradě je technická infrastruktura a občanská vybavenost na dobré průměrné úrovni vzhledem ke městům stejného charakteru v okr. Brno-venkov.

▪ Územní plán:

Podle územního plánu se předmětné pozemkové parcely nacházejí v lokalitě pod ozn. 62 - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – SLUŽBY PRO AUTOMOBILISTY a ZATRAVNĚNÉ PLOCHY.

Zároveň jsou částečně parcely v ochranném pásmu silnice (dálnice D52) a železnice (podle územní rezervy pro dopravní koridor).

▪ Další poznámky:

Pozemky se nenachází v záplavovém území 5-ti, 20-ti ani 100 leté vody.

Připravovaný územní plán pak pozemky zahrnuje do regionálního biokoridoru a do koridoru dopravní infrastruktury v celém rozsahu.

▪ Pozemky p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412 podle KN – jsou v současné době využity jako zemědělské a jsou v návrhové ploše – průmyslové výroby a technické infrastruktury (výpočet ceny je výše uveden tabulce). Využití těchto pozemků jako stavební je však problematické. Znalec v souvislosti s platností ÚP uvažuje s tímto využitím pozemků.

▪ Pozemky p.č. 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76 je podle KN v druhu pozemku – ostatní plocha a je v ploše silničního tělesa. Databázi o prodeji o srovnatelných pozemcích silničního charakteru nemá k datu ocenění znalec k dispozici, jednotková cena je odvozena od sousedních oceňovaných pozemků. Součástí pozemků jsou trvalé porosty, jejich cena je zanedbatelná a lze konstatovat, že cenu obvyklou pozemků žádným způsobem nenavýšují.

PRÁVA A ZÁVADY:

Podle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 1970, k.ú. Rajhrad, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov nebyly zjištěny žádné práva, ani věcná břemena vztahující se k předmětné nemovité věci, VYJMA ZÁSTAVNÍHO PRÁVA (které není v hodnotách posudku stanoveno).

Na předmětné nemovité věci v k.ú. Rajhrad, okr. Brno-venkov nebyly znalcem zjištěna práva a závady s nimi spojená; tyto oceňuji takto:

- 0,00 Kč,

slovy: - nula korun českých.

CENA OBVYKLÁ:

Obvyklá cena nemovité věci: pozemkových parc. č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, k.ú. Rajhrad, obce Rajhrad, okr. Brno-venkov, vč. rostlinstva ke dni 6.1.2020 podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., z.č. 237/2004 Sb., z.č. 257/2004 Sb., z.č. 296/2007 Sb., z.č. 188/2011 Sb., z.č. 350/2012 Sb., z.č. 303/2013 Sb., z.č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 Sb., z.č. 228/2014 Sb. a z.č. 225/2017 Sb. činí:

- 6 326 960,00 Kč
slovy: - šestmilionůtřistadvacetšesttisícdevětsetšedesát korun českých

V Brně, dne 13. ledna 2020

Ing. Dan VRBKA

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.2001, č.j. Spr. 1152 / 2001, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 671 – 03 / 2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace, na základě dokladu č. 0401/2020.

OSVĚDČENÍ:

Jako zhotovitel posudku tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z nemovitých věcí, které jsou předmětem zpracovaného ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při stanovení ceny obvyklé jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

a zároveň prohlašuji, že jsem si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a občanského soudního řádu.

V Brně, dne 13. ledna 2020

Ing. Dan VRBKA

Přílohy:

- A) Výpis z katastru nemovitostí..... 2 listy A 4
- B) Katastrální mapa vyhotovená na internetovém portálu www.cuzk.cz 1 list A 4
- C) Katastrální ortomapa vyhotovená na internetovém portálu www.cuzk.cz 1 list A 4
- D) Fotodokumentace 3 listy A 4
- E) Reálné prodeje z dostupných zdrojů, údaje z kupních smluv
(zdroj: www.cuzk.cz) 3 listy A 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 98 INS 4320 / 2019 pro Petra Hýsková,
Mgr. Ing.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583758 Rajhrad

Kat.území: 738921 Rajhrad

List vlastnictví: 1970

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 15521 Praha 5	27746313	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2154/405	2077	orná půda		zemědělský půdní fond
2154/406	2296	orná půda		zemědělský půdní fond
2154/410	1816	orná půda		zemědělský půdní fond
2154/411	1689	orná půda		zemědělský půdní fond
2154/412	1535	orná půda		zemědělský půdní fond
2175/66	22	ostatní plocha	jiná plocha	
2175/67	23	ostatní plocha	jiná plocha	
2175/68	22	ostatní plocha	jiná plocha	
2175/76	8	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky ve výši 32.000.000,- Kč vyplývající ze smlouvy o investičním úvěru a pohledávky ve výši 10.000.000,-Kč vyplývající ze smlouvy o provozním úvěru
- budoucích pohledávek, do výše 84.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 2154/405, Parcela: 2154/406, Parcela: 2154/410, Parcela: 2154/411,
Parcela: 2154/412, Parcela: 2175/66, Parcela: 2175/67, Parcela: 2175/68,
Parcela: 2175/76

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2013.

V-7595/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 15.000.000,-Kč ze Smlouvy o účelové úvěrové lince č. 1104/16/5660; Budoucí určená druhem a dobou vzniku, do výše 15.000.000,-Kč, které budou vznikat nejpozději do 25.5.2036 v souladu se Smlouvou o účelové úvěrové lince č. 1104/16/5660; Označená jiným způsobem, k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583758 Rajhrad

Kat.území: 738921 Rajhrad

List vlastnictví: 1970

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

do výše =15.000.000,-Kč, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 25.5.2036 v souladu s článkem I. písm. b), c) a d) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 1105/16/5660

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 2154/405, Parcela: 2154/406, Parcela: 2154/410, Parcela: 2154/411,
Parcela: 2154/412, Parcela: 2175/66, Parcela: 2175/67, Parcela: 2175/68,
Parcela: 2175/76

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1105/16/5660 ze dne 25.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2016 13:28:45. Zápis proveden dne 17.06.2016.

V-10491/2016-703

Pořadí k 26.05.2016 13:28

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuce na část majetku**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín,
15521 Praha 5, RČ/IČO: 27746313

Parcela: 2154/405, Parcela: 2154/406, Parcela: 2154/410, Parcela: 2154/411,
Parcela: 2154/412, Parcela: 2175/66, Parcela: 2175/67, Parcela: 2175/68,
Parcela: 2175/76

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019 -12 ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 15:39:51. Zápis proveden dne 28.01.2019.

Z-1118/2019-703

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec.

Povinnost k

LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín,
15521 Praha 5, RČ/IČO: 27746313

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j.:188EX-5/2019 -12 ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 15:39:50. Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-480/2019-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2154/405, Parcela: 2154/406, Parcela: 2154/410, Parcela: 2154/411,
Parcela: 2154/412, Parcela: 2175/66, Parcela: 2175/67, Parcela: 2175/68,
Parcela: 2175/76

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019 -15 ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583758 Rajhrad

Kat.území: 738921 Rajhrad

List vlastnictví: 1970

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

25.01.2019 15:39:51. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1119/2019-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jindřichův Hradec 188 EX-5/2019 -15 ze dne 25.01.2019. Právní moc ke dni 04.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2019 13:56:34. Zápis proveden dne 13.03.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2966/2019-703

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2154/405, Parcela: 2154/406, Parcela: 2154/410, Parcela: 2154/411,
Parcela: 2154/412, Parcela: 2175/66, Parcela: 2175/67, Parcela: 2175/68,
Parcela: 2175/76

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2154/405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.

V-12795/2007-703

Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 15521
Praha 5

RČ/IČO: 27746313

- o Smlouva kupní ze dne 30.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2008.

V-2978/2008-703

Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 15521
Praha 5

RČ/IČO: 27746313

- o Smlouva kupní ze dne 24.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2008.

V-14191/2008-703

Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 15521
Praha 5

RČ/IČO: 27746313

- o Smlouva kupní ze dne 24.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2008.

V-14192/2008-703

Pro: LANESTRA CONSULTING a.s., Strojírenská 47/18, Zličín, 15521
Praha 5

RČ/IČO: 27746313

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2154/405	00100	2077
2154/406	00100	2296
2154/410	00100	1816

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:15:02

Okres: **CZ0643 Brno-venkov**

Obec: **583758 Rajhrad**

Kat.území: **738921 Rajhrad**

List vlastnictví: **1970**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

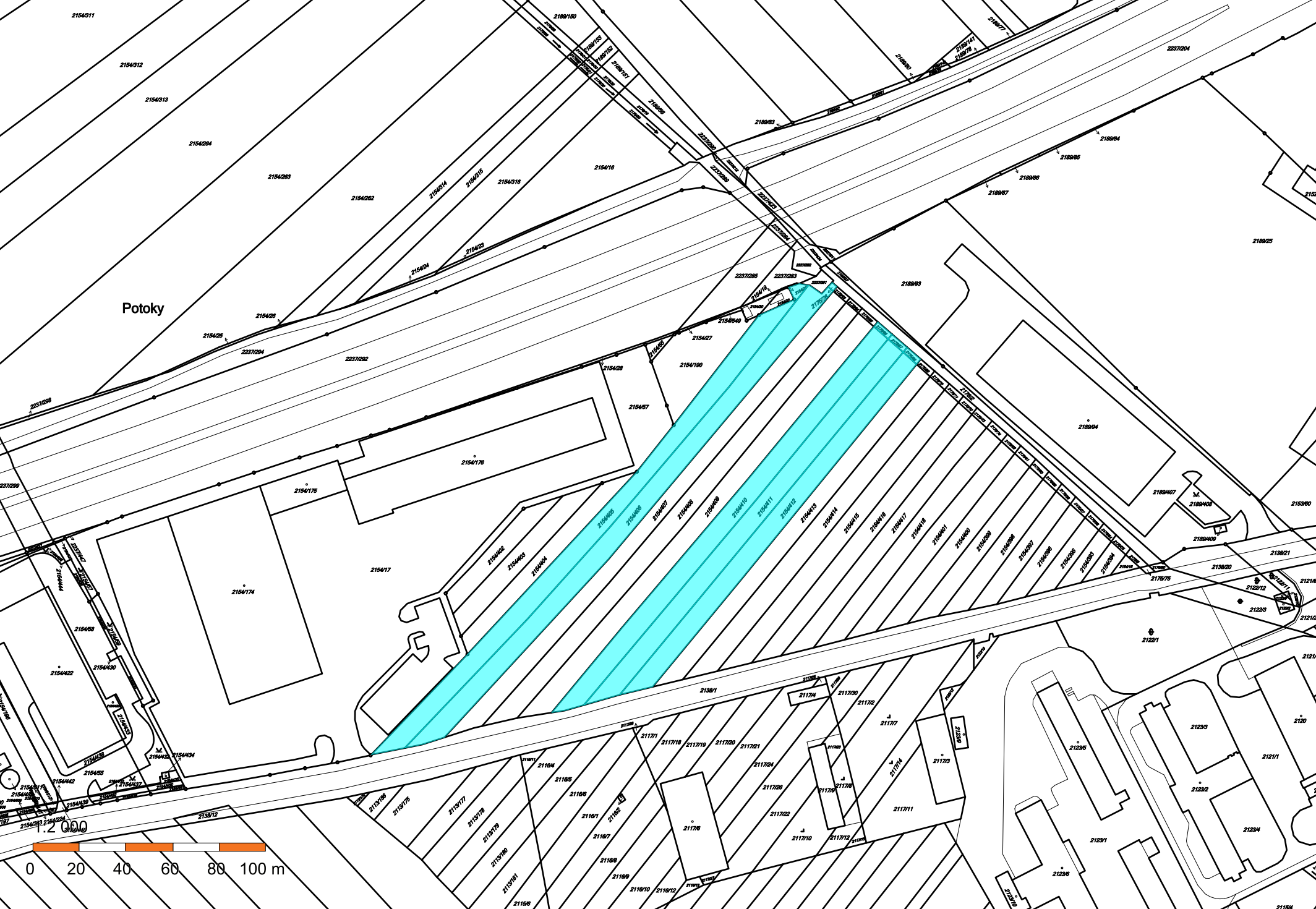
2154/411	00100	1689
2154/412	00100	1535

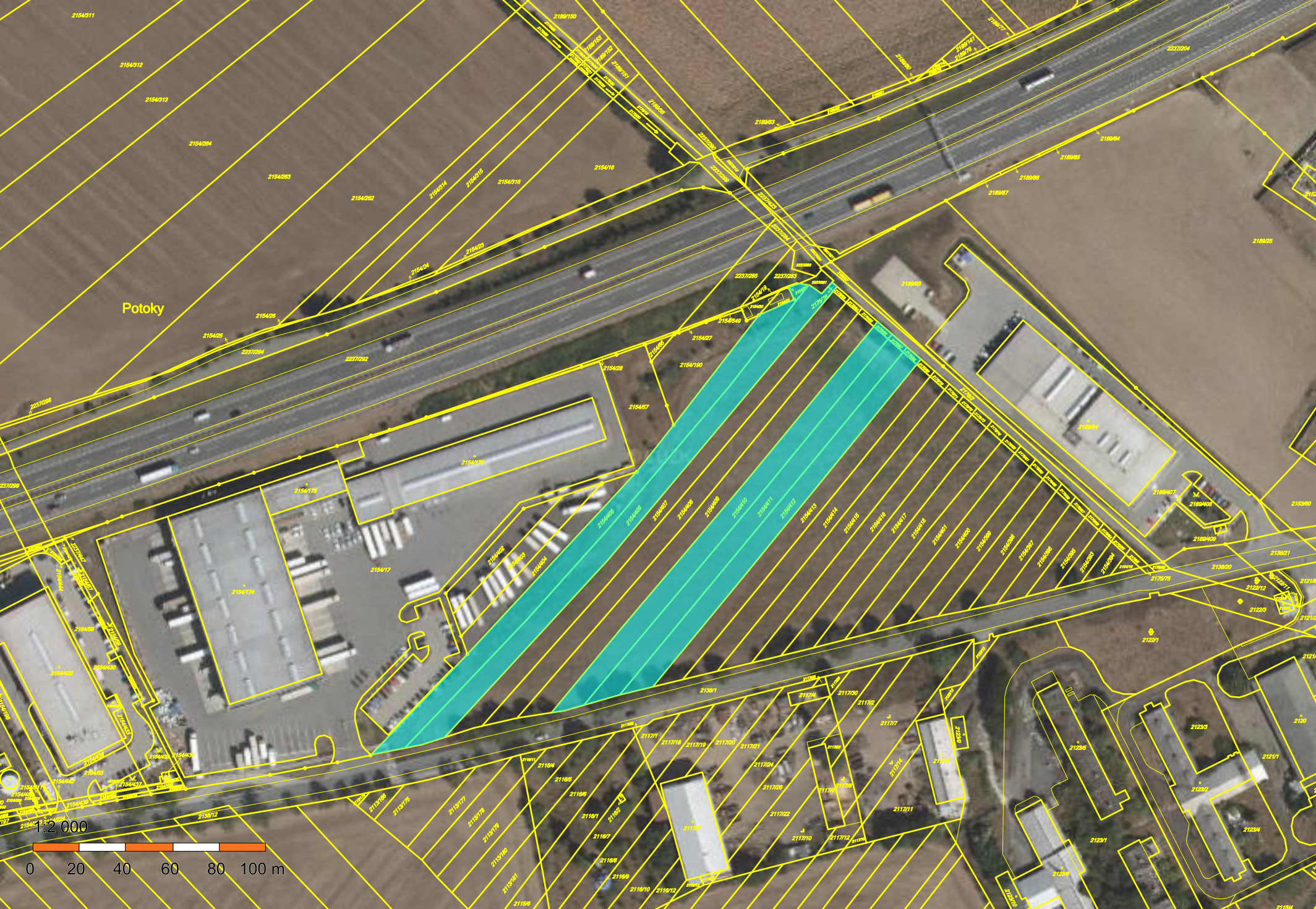
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2019 10:20:44





Potoky

1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

Foto 1,2: Fotodokumentace

JIŽNÍ POHLED POZEMKY p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, k.ú. Rajhrad



Foto 3: Fotodokumentace

SEVERNÍ POHLED POZEMKY p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, k.ú. Rajhrad



Foto 4: Fotodokumentace

SEVERNÍ POHLED POZEMKY p.č. 2154/405, 2151/406, 2154/410, 2154/411, 2154/412, k.ú. Rajhrad



Foto 5, 6: Fotodokumentace

VÝCHODNÍ A ZÁPADNÍ POHLED POZEMKY p.č. 2175/66, 2175/67, 2175/68, 2175/76, k.ú. Rajhrad, blízkost místní obslužné komunikace



Foto 7, 8: Fotodokumentace

POHLED na sousedství dálničního tělesa komunikace D52



Foto 9,10: Fotodokumentace

POHLED státní silnici III.třídy 39513 s napojením na místní obslužnou zpevněnou komunikaci a pohled na obslužnou komunikaci se sousední průmyslovou stavbou



Srovnávaný representant 1:

Lokalita	Okres Brno-venkov, Holasice při silnici směr Vojkovice						
Popis lokality	Pozemky se nachází na konci obce Holasice směrem na Vojkovice. Obec Holasice se nachází cca 15 km od krajského města Brna a má s ním autobusové spojení, cca 15 min jízdy autem. Vlakové spojení je přes obce Rajhrad a nebo Vojkovice. Od dálnice D1 je obec vzdálena cca 10 km cca 10 min. jízdy. Obec má základní občanskou vybavenost, v obci je zaveden plyn, voda a kanalizace.						
Základní popis	Pozemek má obdélníkový půdorys o rozměrech cca 48m x 126m. Pozemek je rovinatý, pozemek je zemědělsky využíván.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		území rozvojových ploch výroby a skladování		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)	Dle územního plánu obce Holasice se předmětné pozemky nachází v mimo zastavěné území obce s funkčním využitím jako VS – plochy pro výrobu a služby rozvojové. Na pozemku jsou povoleny stavby s trvalým pracovištěm s respektováním bezpečnostních a ochranných pásem - ochranné pásmo vedení plynu a elektřiny, ropovodu a železnice. Platný UP neumožňuje vybudování samostatného sjezdu z pozemku na silnici.						
Kupní cena (Kč)	6 095 000	Výměra (m ²)	6 079	Datum prodeje	02/18	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m ²)	1 002				
							

Srovnávaný representant 2:

Lokalita	Okr. Brno-venkov, obec Pohořelice						
Popis lokality	Pozemky jsou situované v jižní okrajové části města Pohořelice, na pravé straně od silnice II. tř. č. 395 ve směru při výjezdu z města směrem na Mikulov.						
Základní popis	Nemovitost je tvořena rovinatými zemědělskými pozemky, vedenými v druhu orná půda o výměře 15.929 m ² , 13.952 m ² , 30.062 m ²						
Druh pozemku KN	3x Orná půda	Územní plán	v zastavitelné ploše 6.1 VP - plochy výroby průmyslové				
Stupeň dokument.	Územní rozhodnutí na výrobně skladový areál	Záplavová oblast	NE				
Inženýrské sítě	Pozemky nejsou napojeny na žádné inž. sítě.						
Omezení (rizika)	předmětná lokalita nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřidelní struktury Pasohlávky. Podél západní hranice pozemků vede nadzemní vedení VN a podzemní vedení optické a metalické kabeláže sdělovacího vedení, tzn. že předmětné pozemky jsou dotčeny ochrannými pásmy těchto vedení.						
Kupní cena (Kč)	30 337 498	Výměra (m ²)	59 943	Datum prodeje	05/2017	Prodávající	Akciová společnost
		Cena za (Kč/m ²)	506				
							

Srovnávaný representant 3:



▪ **ÚDAJE Z KUPNÍ SMLOUVY:**

Pozemky v k.ú. Rajhrad , nedaleko dálnice, navázání na silnici směr Sobotovice:

- ochranné pásma silnice, územní reserva koridoru
- výměra 1565 m²
- cena sjednaná – 1 721 500,-Kč
- jednotková cena – 1 100,-Kč/m²
- datum – III/2018

Srovnávaný representant 4:



▪ **ÚDAJE Z KUPNÍ SMLOUVY:**

Pozemky v k.ú. Rajhrad , nedaleko dálnice, navázání na silnici směr Sobotovice:

- ochranné pásma silnice, územní reserva koridoru
- výměra 809 m²
- cena sjednaná – 728 100,-Kč
- jednotková cena – 900,-Kč/m²
- datum – XII/2016