

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6102-12/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** výrobní areál na LV 2341 v k.ú. Oslavany

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Oslavany, k.ú. Oslavany

Adresa nemovité věci: Nádražní 987, 664 12 Oslavany

**Vlastnické údaje:** Palivo Trans s.r.o., RČ/IČO: 49707205, U michelského mlýna 380, 14000 Praha, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**24 000 000 Kč**

Stav ke dni : 15.1.2019

Datum místního šetření: 15.1.2019

Za přítomnosti: zástupce majitele

Počet stran: 50 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 29.1.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z KN
- 3) realitní inzerce místních RK
- 4) vlastní databáze

### Místopis

Obec Oslavany asi 20 km západně od Brna na trase Brno - Třebíč. V obci rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Areál bývalé tepelné elektrárny po obou stranách ulice Nádražní - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

403/1 , 403/3

Befacol s.r.o. Sokolská 1795 Praha 2

403/2

ČR, Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1

405/1

SJM Biskup Jiří a Lubomíra,Levského 3201 Praha 4

### Celkový popis

Areál původní tepelné elektrárny po levé a pravé straně ulice Nádražní z několika objektů, které jsou většinou ve velmi špatném až havarijním stavu určené pouze k asanaci. Předmětem ocenění porovnávací metodou je pouze administrativní budova na pozemku p.č.383/2 po pravé straně vjezdu do areálu z ulice Nádražní, dále objekt bývalé ubytovny a zdravotního střediska na pozemku p.č.354/1,2 naproti přes silnici po pravé straně ulice Nádražní a pozemky zapsané na LV 2341. Ostatní objekty vzhledem ke svému stavebnětechnickému stavu jsou dle názoru znalce určeny k asanaci. Stavebnětechnický stav objektů neumožňuje jejich pronájem. Areál je veden z hlediska SÚP obce jako areál pro smíšenou výrobu, je kompletně zainvestovaný. Rozsah inženýrských sítí v areálu nebylo možné zjistit, předpokládá se, že po případné asanaci jednotlivých objektů budou sítě dobudovány dle potřeb budoucí zástavby.

### Silné stránky

- rozlehlé pozemky v dostupné vzdálenosti od Brna - cca 20 km

### Slabé stránky

- objekty areálu k asanaci

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Přístup do areálu přes cizí pozemky p.č.403/1,2,3 není zajištěn věcným břemenem.  
Na celkovou obvyklou cenu areálu jako celku nemá vliv.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo  
Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
Komentář: stavby ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci a část k asanaci

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. administrativní budova na pozemku p.č.383/2  
1.2. administrativní budova na pozemku p.č.354/1,2

### 2. Hodnota pozemků

- 2.1. pozemky

### 3. Výnosová hodnota

- 3.1. oceňované objekty

### 4. Porovnávací hodnota

- 4.1. administrativní budovy

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. administrativní budova na pozemku p.č.383/2

Pětipodlažní objekt, jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží a plochá střecha. Dispozičně řešen se vstupem a centrálním schodištěm na SZ štitové straně a podélnou chodbou v každém podlaží na JZ uliční straně. Z této chodby po levé straně přístupné jednotlivé kanceláře. V každém podlaží sociální zařízení pro M+Ž.

Objekt řešen jako vyzdívaný žb. skelet, po stavebnětechnické stránce řešen jako standartní kancelářské prostory. V době prohlídky prakticky dožitě všechny prvky krátkodobé životnosti ke kompletní rekonstrukci. V případě rekonstrukce budou ponechány pouze prvky dlouhodobé životnosti - nosné konstrukce. Objekt asi z roku 1970.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

F. budovy administrativní

monolitická betonová tyčová

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	12,00*48,00-3,00*30,00+6,00*8,00	=	534,00
I.NP	534,00	=	534,00
II.NP	534,00	=	534,00
III.NP	534,00	=	534,00

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	534,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 869,00
I.NP	534,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 869,00
II.NP	534,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 869,00
III.NP	534,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	1 869,00
Součet	<b>2 136,00 m<sup>2</sup></b>		<b>7 476,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $7\,476,00 / 2\,136,00 = 3,50$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,136,00 / 4 = 534,00$  m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní část	534,00*3,50	=	1 869,00 m <sup>3</sup>
vrchní část	534,00*10,50	=	5 607,00 m <sup>3</sup>
střešní část	534,00*0,50	=	267,00 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní část	PP	1 869,00 m <sup>3</sup>
vrchní část	NP	5 607,00 m <sup>3</sup>
střešní část	Z	267,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>7 743,00 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 pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	žb. montovaný tyčový skelet	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	chybí, nefunkční	C	100
16. Elektroinstalace	chybí, nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí, nefunkční	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí, nefunkční	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí, nefunkční	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00

25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7130</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,50	48	150	32,00	3,6800
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	24,40	48	150	32,00	7,8080
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	13,04	48	150	32,00	4,1728
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,24	48	100	48,00	4,9152
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,95	48	50	96,00	2,8320
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,84	48	50	96,00	0,8064
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,68	48	60	80,00	7,7440
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,63	48	60	80,00	3,7040
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,52	48	48	100,00	2,5200
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,07	48	150	32,00	1,3024
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,35	48	50	96,00	4,1760
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,29	48	50	96,00	6,9984
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,49	48	48	100,00	4,4900
<b>Opotřebení:</b>										<b>55,1 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7130
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):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 226,15</b>
<b>Plná cena:</b> 7 743,00 m <sup>3</sup> * 4 226,15 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>32 723 079,45 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 55,1 % /100)	*	0,449

**Administrativní budova na pozemku p.č.383/2 - zjištěná cena = 14 692 662,67 Kč**

#### 1.2. administrativní budova na pozemku p.č.354/1,2

Čtyřpodlažní objekt, jedno podzemní a tři nadzemní podlaží a valbová střecha. Po pravé straně z uličního pohledu je přízemní, částečně podsklepený objekt sloužící jako společenský sál. Obě části jsou propojeny spojovacím krčkem, který zároveň tvoří hlavní vstup z ulice. Hlavní objekt řešen podobně jako administrativní budova t.j. centrální podélná chodba a po obou stranách buď pokoje nebo ordinace lékařů. V každém podlaží sociální zařízení pro M+Ž.

Objekt řešen jako zděný s valbovou střechou, po stavebnětechnické stránce řešen jako standartní kancelářské prostory. V době prohlídky prakticky dožitě všechny prvky krátkodobé životnosti ke kompletní rekonstrukci. V případě rekonstrukce budou ponechány pouze prvky dlouhodobé životnosti - nosné konstrukce. Objekt asi z roku 1970.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: F. budovy administrativní  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	25,00*13,00	=	325,00
I.NP	325+7,00*10,00+9,50*21,50	=	599,25
II.NP	325	=	325,00
III.NP	325	=	325,00

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	325,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	812,50
I.NP	599,25 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 797,75
II.NP	325,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	975,00
III.NP	325,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	975,00
Součet	<b>1 574,25 m<sup>2</sup></b>		<b>4 560,25</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $4\,560,25 / 1\,574,25 = 2,90$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,574,25 / 4 = 393,56$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.PP	325*2,50	=	812,50 m <sup>3</sup>
vrchní část	325,00*9,00+7,00*10,00*4,00+9,50*21,50*6,00	=	4 430,50 m <sup>3</sup>
střešní část	325,00*2,80/2+7,00*10,00*1,20/2+9,50*21,50*3,00/2	=	803,38 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	812,50 m <sup>3</sup>
vrchní část	NP	4 430,50 m <sup>3</sup>
střešní část	Z	803,38 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>6 046,38 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 pásy	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	chybí nefunkční	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová, nefunkční	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí, nefunkční	C	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	4,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00



21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,73
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7273</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9368
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7273
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):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 996,41</b>
<b>Plná cena:</b> 6 046,38 m <sup>3</sup> * 3 996,41 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>24 163 813,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

\* **0,400**

**Administrativní budova na pozemku p.č.354/1,2 - zjištěná cena**

= **9 665 525,40 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena propočtena porovnávací metodou z nabídky pozemků místními RK. Obvyklou cenu pozemků odhaduji na minimálně 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cenu pozemků v průmyslové zóně odhaduji minimálně na částku 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Do budoucna lze předpokládat postupnou zástavbu „brownfield“ pozemků a to na úkor nových záborů zemědělské půdy, kterých jak doufám bude razantně ubývat. Areál je vzdálen cca 20 km západně od Brna a jeho potencionální zástavba a to jak průmyslovými objekty tak také rezidenční zástavbou je v budoucnu vzhledem k výše uvedenému jistá.

### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemky Rosice

**Popis:** Prodej komerčního pozemku 4 112 m<sup>2</sup> Rosice, okres Brno-venkov  
3 900 000 Kč (948 Kč za m<sup>2</sup>)

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji komerční pozemek o celkové ploše 4112 m<sup>2</sup> v Rosicích u Brna. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě haly - skladové, výrobní, administrativní budovy. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 90 x 45m, zastavitelná plocha pozemku je 530 m<sup>2</sup>, po změně územního plánu která proběhne v tomto roce bude zastavitelná plocha pozemku 1000 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, přístup na pozemek z obecní asfaltové komunikace. Výborná dostupnost na D1, zastávka IDS v blízkosti, autem do centra Brna 15 minut.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky podobné výměry	1,00
poloha pozemku - podobně situované	1,00
dopravní dostupnost - dopravně dostupné	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	4 112	948,44	0,99	938,96

**Název:** pozemky Ostrovačice

**Popis:** Prodej komerčního pozemku 9 479 m<sup>2</sup> ulice Na Šípu, Ostrovačice 14 218 500 Kč (1 500 Kč za m<sup>2</sup>) Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi pozemek o celkové výměře 9.479 m<sup>2</sup>. Pozemek je dle územního plánu určený pro realizaci výstavby komerčních zařízení. Součástí prodeje je platné územní rozhodnutí a stavební povolení na umístění stavby sídla společnosti. Místo je přístupné z dálnice D1 i pro kamionovou dopravu (cca 2,3 km, 4 minuty jízdy).

Celková výměra pozemku 9.479 m<sup>2</sup>

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost - hůře dostupné	0,90
možnost zastavění poz. - podobně zastavitelné	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemky	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 218 500	9 479	1 500,00	0,72	1 080,00

**Název:** pozemky Vysoké Popovice

**Popis:** Prodej komerčního pozemku 6 900 m<sup>2</sup> Vysoké Popovice okres Brno-venkov  
5 382 000 Kč (780 Kč za m<sup>2</sup>) Nabízíme prodej komerčního stavebního pozemku, CP

6900 m<sup>2</sup>, obec Vysoké Popovice, okres Brno-venkov. Jedná se o velmi pěkný komerční stavební pozemek - (cca) uliční šíře 60m, hloubka 115m. Pozemek je územním plánem určený jako plocha pro výrobu a skladování. Pozemek se nachází v okrajové části obce Vysoké Popovice, cca 150m od zastavěné obytné zóny, kde dle územního plánu je naplánované napojení obchvatu obce. Na pozemek je přístup přímo z hlavní komunikace (hlavní tah Brno - Rosice - Zastávka - Náměšť nad Oslavou - Třebíč).

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,05
dopravní dostupnost - podobně dostupné	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 382 000	6 900	780,00	1,19	928,20

#### Zjištěná průměrná jednotková cena

982,39 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	383/2	695	1 000,00	1 / 1	695 000
zastavěná plocha a nádvoří	402/9	80	1 000,00	1 / 1	80 000
zastavěná plocha a nádvoří	402/12	16	1 000,00	1 / 1	16 000
zastavěná plocha a nádvoří	354/1	685	1 000,00	1 / 1	685 000
ostatní plocha	355/1	3 706	1 000,00	1 / 1	3 706 000
zastavěná plocha a nádvoří	355/4	50	1 000,00	1 / 1	50 000
zastavěná plocha a nádvoří	355/5	62	1 000,00	1 / 1	62 000
ostatní plocha	355/7	92	1 000,00	1 / 1	92 000
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>5 386</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>5 386 000</b>

Ostatní pozemky viz. str.16

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. oceňované objekty

Objekty vzhledem k jejich ST stavu při současném možném nájmu s nulovou výnosovou hodnotou

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Kancelářské prostory	celkem	2 489	500	103 708	1 244 500	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 244 500</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	2 489
Reprodukční cena	RC	Kč	56 886 893
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	500
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 244 500
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 182 275
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	56 887
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	1 706 607
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 783 494
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	Kč	<b>0</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. administrativní budovy

##### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota administrativních objektů areálu je propočtena porovnáním s objekty uvedenými v nabídce místních RK. Porovnání provedeno na podlahovou plochu objektů. Podlahová plocha je propočtena jako 80% plochy zastavěné s 50% plochy podzemního podlaží ( 1496 m<sup>2</sup> u objektu na pozemku p.č.383/2 a 650 m<sup>2</sup> u objektu na pozemku p.č.354/1,2 - bez sálu).

Pokud bych porovnával prodejní ceny podobných areálů jako celku, je propočet obvyklé ceny poněkud problematický neboť není k dispozici dostatečně velký statistický soubor realizovaných cen podobných areálů.