

# TRŽNÍ OCENĚNÍ

č. TO – 54 / 10

stanovení tržní ( obvyklé ) ceny  
areálu bývalého Dřevopodniku města Brna s. p.  
v Brně, kat. úz. Trnitá, ul. Rumiště

bez staveb postavených na pozemcích  
parc.č. 1116/1,2,3,4 a parc.č. 1115/9,11,12,13

---

<b>Objednavatel:</b>	JUDr. Petronela Sojková správce konkursní podstaty Dřevopodniku města Brna s. p.
<b>Účel posudku:</b>	podklad pro dražbu
<b>Posudek vypracovala:</b>	Ing. Hana Divišová Jírovцова 86 623 00 Brno
<b>Datum, ke kterému je provedeno ocenění:</b>	21. 5. 2010
<b>Rozsah posudku:</b>	17 stran textu + 7 příloh
<b>Počet vyhotovení:</b>	2
<b>Datum vypracování:</b>	27. 5. 2010

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem tohoto ocenění bylo stanovení tržní (obvyklé) ceny areálu Dřevopodniku města Brna, s.p. v likvidaci v současné době a to bez staveb, které se nacházejí na pozemcích parc.č.1116/1,2,3,4 a parc.č. 1115/9,11,12,13.

### **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: areál bývalého Dřevopodniku města Brna  
Rumiště  
602 00 Brno

Region: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Katastrální území: Trnitá 1

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne v roce 2005 , 4.a 5.11.2009, a 21.5.2010.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 95
- Tržní ocenění č. 21 - 05 ze dne 1.7.2005 vypracované mnou
- Tržní ocenění č. TO - 52/09 ze dne 30.12.2009 vypracované mnou
- Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška ) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.( platná od 1.1.2010) - bez koeficientu Kp
- Cenová mapa pozemků města Brna č.8 (platná od 1.1.2010)
- Nájemní smlouvy
- Konzultace na ÚHA Brno o územním plánu
- Konzultace na Stavebním úřadě Brno střed

- databáze obvyklého nájemného
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená znalkyní

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí majitel :

1 ČR - Dřevopodnik města Brna, státní podnik v likvidaci Brno ( 00100714/00 )

má právo hospodaření ke stavbě :

parc.č. 31/5	výroba	pozemek jiného vlastníka (29 m <sup>2</sup> )	LV 10001
parc.č. 31/6	výroba	pozemek jiného vlastníka (4 m <sup>2</sup> )	LV 410
parc.č. 48/7	výroba	pozemek jiného vlastníka (83 m <sup>2</sup> )	LV 10001
parc.č. 48/8	výroba	pozemek jiného vlastníka (31 m <sup>2</sup> )	LV 410
parc.č. 48/9	výroba	pozemek jiného vlastníka (18 m <sup>2</sup> )	LV 67
parc.č. 1115/15	výroba	pozemek jiného vlastníka (211 m <sup>2</sup> )	LV 10001

právo hospodaření k pozemku a stavbě :

parc.č. 31/11	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 13 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/13	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 96 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/14	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 200 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/24	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 168 m <sup>2</sup>
parc.č. 48/12	ostatní plocha	manipulační plocha	o výměře 96 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/1	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 330 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/2	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 175 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/3	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 154 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/4	čp.390 zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb.	o výměře 350 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/1	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 2340 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/2	zastavěná plocha	výroba	o výměře 22 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/3	ostatní plocha	jiná plocha	o výměře 132 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/4	čp. 464 zastavěná plocha	výroba	o výměře 735 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/5	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 279 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/6	čp.343 zastavěná plocha a nádvoří	jiná st.	o výměře 64 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/7	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 30 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/8	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 35 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/9	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb.	o výměře 5 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/10	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 35 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/11	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 44 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/12	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 72 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/13	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 42 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/14	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 14 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/16	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 26 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/17	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 50 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/1	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 401 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/2	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 146 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/3	zastavěná plocha a nádvoří	garáž	o výměře 16 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/4	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 117 m <sup>2</sup>
parc.č. 1118/3	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 6 m <sup>2</sup>

LV č. 95, kat. úz. Trnitá, obec Brno, okres Brno město

## POZNÁMKA :

Stavby na pozemku parc.č. 1116/1, 2, 3, 4 a parc.č. 1115/9, 11, 12, 13 nebudou oceněny. Jedná se o obj. 6, obj. 7 část, obj. 8, obj. 9 a obj. 10.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Skladovací areál bývalého Dřevopodniku města Brna, s.p. se nachází v Brně, kat. úz. Trnitá v prostoru mezi ulicemi Křenová, Rumiště, Mlýnská a Štěpánská, s hlavním vjezdem z ulice Rumiště. Zadní část areálu protíná vodní tok propojující řeku Svatku s řekou Svitavou. Areál sestává ze skladovacích budov, hal, přístřešků a vedlejších staveb.

Hlavní soubor budov a hal je situován v levé části areálu, je sestaven půdorysně do tvaru písmene „U“. Levé uliční křídlo tvoří obj.1- dvoupodlažní hala (parc.č. 1115/4), jejíž uliční fasáda je situována do ulice Rumiště. Před ní je parkoviště pro 11 ks osobních automobilů (parc.č. 1115/5). Ze strany vjezdu je k hale přistavěn obj.16 - přízemní vrátnice (parc.č. 1115/6).

Na levé uliční křídlo navazuje kolmo obj.2 - dvoupodlažní budova (parc.č. 1114/4), na kterou v přímém směru navazuje obj.3 - třípodlažní objekt kompresorovny (parc.č. 1114/3). Na tyto objekty navazuje pravé dvorní křídlo sestávající z obj.4 - dvoupodlažní budovy (parc.č. 1114/1) a obj.5 - dvoupodlažní budovy (parc.č. 1114/2). K ní je přistavěna přízemní kancelář obj.15 (parc.č. 1115/2).

Naproti tohoto dvorního křídla komplexu budov, v pravé části areálu, je postaven obj.6 - dvoupodlažní hala (parc.č. 1116/1), která je s tímto dvorním křídlem propojena spojovacím uzavřeným mostkem ve výši 2.NP.

Po pravé straně obj.6 se nachází při hranici areálu stará kotelná obj.8 (parc.č. 1116/2), garáž pro nákladní auta obj.9 (parc.č. 1116/3) a sklad obj.10 (parc.č. 1116/4). Tyto stavby na pozemku parc.č. 1116/1,2,3,4 nejsou předmětem tohoto ocenění.

Dále navazuje přístřešek pro psy, elektrorozvodna obj.17 (parc.č. 1115/8) a trafostanice obj. 18 (parc.č. 1115/7). Ta se nachází již u hlavního vjezdu do areálu z ulice Rumiště.

Po levé straně haly obj.6 se nachází obj.7 - soubor čtyř přízemních skladů - jeden postaven pod bývalým sílem (parc.č. 1115/10,11,12,13). Stavby na pozemku parc.č. 1115/9,11,12,13 nejsou předmětem tohoto ocenění.

Na pozemku parc.č. 1118/3 při ul. Rumiště bývala stará trafostanice, nyní je již odstraněna.

Všechny tyto objekty se nacházejí na vlastních pozemcích, ke kterým patří ještě parc.č. 1115/1 a 1115/3 tvořící zpevněnou plochu dvora. Součástí tvoří i část vodního toku parc.č. 31/11, 31/13, 31/14 a 31/24, ostatní plocha za tímto tokem parc.č. 48/12 a spol. dvůr parc.č. 1115/17.

Do vlastnictví Dřevopodniku města Brna dále patří několik objektů v zadní části areálu, které jsou situované na cizím pozemku :

obj.11 - textilní hala ( parc.č. 1115/15, 31/5 a část na vlastním pozemku parc.č. 1115/14 a 1115/16 ), dále obj. 13 sušárna ( parc.č. 31/6 a 48/8 ), obj. 14 - sklad ( parc.č. 48/9 ) a obj.12 - otevřený přístřešek ( parc.č. 48/7).

Areál je zcela uzavřen oplocením a okolní zástavbou, napojen na běžné inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace a plyn, býval centrálně vytápěn z kotelny na páru, nyní je již odpojeno a každý nájemník má možnost vytápět elektrickými přímotopy. Areál je střežen 24 hod denně vrátnými.

### **7. K tržnímu oceňování podniku obecně:**

Podnikem nazýváme soubor hmotných jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Při zpracování tržního ocenění podniku má tedy posuzovatel za úkol ocenit právě takovýto soubor majetkových hodnot, které slouží, nebo mají sloužit, provozování podniku.

Posuzovatel přitom v zásadě posuzuje podnik jako fungující ekonomickou jednotku, která při využití daného souboru majetkových hodnot produkuje pro trh určité hodnoty, ať již hmotné v podobě výrobků, nebo nehmotné v podobě služeb.

K majetkovým hodnotám patří nejen aktiva, tj. majetek „kladný“, ale i dluhy, pokud za ně daný podnik odpovídá.

Vychází se z předpokladu časově neomezené doby trvání podniku, tj. předpokládá se, že podnik bude činný i nadále v daném oboru a bude podávat výkony, pro něž je v době zpracování ocenění vybaven potřebnými majetkovými hodnotami, nebo pro něž je schopen se vlastními silami během určité projektované doby a při vynaložení určitých nákladů, které vezme tržní ocenění v úvahu, vybavit.

Tržní ocenění je zpracováno za podnik jako ekonomickou a obvykle i právní jednotku. Pokud má být oceněna pouze část podniku, musí se jednat o ekonomicky relativně samostatný, na ostatních částech podniku nezávislý celek, který jinak až na skutečnost, že je součástí určité právnické osoby, splňuje všechna kritéria samostatného subjektu.

Tržní cena fungujícího podniku je v zásadě za normálních okolností dána kapitalizací výnosů, které může majitel podniku z daného podniku dlouhodobě odčerpávat jako odměnu za to, že do daného podniku své finanční prostředky investoval. Vychází se přitom z předpokladu, že takovýto hypotetický investor má několik možností své finanční prostředky investovat, především pak, že může své prostředky uložit dlouhodobě na úrok, a že si zvolí alternativu pro sebe nejvýhodnější.

Tržní cena podniku je v tomto smyslu částka, jejímž investováním do daného podniku hypotetický investor dosáhne optimální odměnu za své investované prostředky.

Za normálních okolností je tržní cena dobře fungujícího podniku vyšší, než hodnota substance a to i v rektifikované podobě. Rozdíl je představován vlastní „hodnotou podniku“, tzv. „goodwillem“. Každý slušně fungující podnik v normálních podmínkách je vlastníkem celého komplexu nehmotných hodnot, představovaných souborem patentů, ochranných známek, technické dokumentace, výrobních postupů, dále postavením na trhu včetně zorganizované sítě prodejců, souborem zákazníků, kteří výrobky podniku znají a kupují je, dále vyškoleným a zapracovaným kádrem zaměstnanců, především řídicích a odborných. Tento soubor nehmotných hodnot v řadě podniků může mít podstatně vyšší hodnotu, než hmotný majetek podniku.

V podmínkách české ekonomiky se stává, že určitý podnik vůbec nevidí pro dohlednou budoucnost možnost dosahovat trvale odčerpitelné příjmy při využití existujících majetkových hodnot. Často dokonce předpokládá v takovém případě dlouhodobé ztrátové hospodaření. V takovém případě nelze samozřejmě vyčíslit tržní cenu kapitalizací výnosu. Musíme proto zvolit jinou metodu. Lze například považovat objekty, vlastněné podnikem, za prostory, využitelné pro jiný účel na základě pronájmu. Jestliže pak kapitalizujeme dosažitelné nájemné po odečtení nákladů, placených majitelem pronajímaných objektů, a budeme takovýto zbytek nájemného považovat za trvale odčerpitelný příjem, můžeme ho kapitalizovat a vyčíslit tržní hodnotu nemovitostí podniku. Pokud jde o stroje a zařízení, případně zásoby, pohledávky a podobně, bylo by v takovémto případě nutné k tržní ceně nemovitostí připočítat v podstatě likvidační hodnotu zbytku majetkových hodnot podniku, protože za předpokladu trvalé ztrátovosti podnik nemůže být provozován a musí být likvidován přinejmenším pokud jde o jeho dosavadní bezperspektivní činnost. Je nutno mít přitom na paměti, že likvidační hodnota většiny majetku je podstatně nižší než hodnota pořizovací, případně časová hodnota reprodukční.

V krajním případě, jestliže budovy podniku i pro nájem nevhodné, zůstává hodnota pozemků, které po odstranění nevhodných budov (nutno započítat náklady ne odstranění staveb), a po přičtení likvidační hodnoty ostatního majetku představují tržní hodnotu toho, co z neperspektivního podniku zůstane. Tady už ovšem neoceňujeme podnik jako fungující jednotku.

## **8. K prodejnosti stávajících areálů**

V současné době se výrobní areály prodávají ojediněle. Pokud je prodej uskutečněn, předchází mu zpravidla velmi dlouhé nabídkové řízení a nakonec je realizován za velmi nízké ceny resp. za cenu pozemků, jejichž hodnota však v čase roste. Je to způsobeno zejména tím, že zahraniční investoři stavějí moderní areály na „zelené louce“ a o stávající zastaralé areály s vysokou energetickou náročností a před komplexní rekonstrukcí, které nevyhovují jejich podmínkám, nemají zájem. Tuzemští investoři, začínající výrobní firmy, nemají obvykle potřebný kapitál. Tyto skutečnosti tlačí ceny starých areálů dolů.

Nežřídká se však stává, že právě takovéto areály jsou vyhledávány a kupovány zahraničními obchodními řetězci případně developery právě pro svoji strategickou polohu v blízkosti středu města. Po jejich nákupu dojde k demolici stávajících stavebních objektů a následně k výstavbě nákupního střediska a parkoviště nebo bytových či administrativních budov.

## **9. Místopis**

Město Brno je významným městem regionu, které má cca 388 900 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Trnitá, okres Brno-město. Předmětem ocenění je areál bývalého Dřevopodniku města Brna, nyní v konkurzu.

Nejbližší správní centrum je v místě. Město Brno leží při dálnici č. D1, D2 která spojuje město Brno s městy Prahou, Vyškovem a Břeclaví. V místě je městská hromadná doprava (tramvaj, autobus, trolejbus), nejbližší stanice je cca 50m. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 300m. Nejbližší letiště je ve vzdálenosti cca 7,5km. Budovy jsou umístěny ve smíšené zóně, vzdálené od centra 400m.

Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy s provozními jednotkami. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože se budovy areálu nacházejí při rušné ulici, s dobrým dopravním spojením MHD a možností parkování osobních aut na přilehlém parkovišti. Polohu areálu lze hodnotit jako strategickou.

## 10. Územní plán

Pro město byl schválen územní plán v roce 1994. Podle schváleného územního plánu se pozemek nachází v současně zastavěném území obce. Podle územního plánu je přes cca 1/3 areálu a přes dvě významné budovy ze čtyř a kotelnu plánována výstavba komunikace včetně chodníků a zeleně.

Regulační plán na celou komunikaci však není a ani nebude v nejbližší době schválen, poněvadž Město Brno nemá žádného vhodného investora, se kterým by se řešily případné dílčí regulační plány.

V možnosti výstavby však došlo ze strany Města Brna v poslední době k zásadnímu posunu.

V případě sousedícího areálu bývalé Vlněny v prostoru mezi ulicemi Mlýnská – Přízová – Dornych se v loňském roce objevil nový investor a to společnost QTL Assets s.r.o. se sídlem v Praze, ul. Klimentská 46, který jako nový vlastník areálu má již k dnešním dnem projednáno s městem vyčlenění území na plánovanou komunikaci a na zbývající část areálu (ale podstatnou) má již vydáno územní rozhodnutí na výstavbu bytových domů.

Nový územní plán měl být vydán a schválen v roce 2010. Dle sdělení pracovníků ÚHA se toto vydání odsouvá min. do roku 2012, ale pravděpodobně až do roku 2015.

Současný regulační plán není schválen, je vydán pouze koncept na základě kterého je zablokované celé dotčené území již mnoho let. Město se však nemá k tomu, aby území vykoupilo. Navíc se vedou interní spory, zda se má jednat o hlavní komunikaci o čtyřech dopravních pružích nebo jen obslužná komunikace pouze o dvou pružích – což má samozřejmě vliv na rozsah zablokovaného území pro výstavbu komunikace. Navíc má Město Brno mnoho rozestavěných akcí, které je nutno přednostně dokončit a do kterých je směřována převážná část investic.

V dané lokalitě se nepodařilo prosadit stavební uzávěru, přesto dle vyjádření místně příslušného stavebního úřadu by pro případné rekonstrukce budov, jejich dostavby či přístavby popřípadě instalování nových výrobních provozů nebylo vydáno stavební povolení vůbec nebo jen pro dočasné stavby právě s ohledem na platnost stávajícího územního plánu.



## **B. Posudek**

### **1. Metody zjištění hodnoty**

Ocenění nemovitostí je provedeno pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny). Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

**- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nakladu na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

**- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

**- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Typ hodnocených nemovitostí (resp. ploch), se v dané lokalitě pronajímá, dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit.

Oceňovanou nemovitost lze proto výnosově ohodnotit prostřednictvím nájemného v místě obvyklého (s respektováním nájemného u bytu s regulovaným nájemným).

Údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit.

Pro stanovení obvyklé ceny s ohledem na nestabilizované území z hlediska územního plánu lze použít kombinace metod : nákladové, výnosové a srovnávací jen velmi omezeně.

**V konkrétním případě tržního ocenění areálu bude rozhodující:**

- výnosová hodnota s přihlédnutím ke stanovené věcné ceně staveb a pozemků pod stavbami
- ocenění pozemků, které nejsou dle územního plánu zablokovány pro výstavbu komunikace
- náklady na demolici stávajících budov na oceňovaných pozemcích

## **2. K ceně pozemků, které nejsou dle územního plánu zablokovány pro výstavbu komunikace**

V Cenové mapě pozemků města Brna č.8 je pro oceňovaný areál uvedena cena 4240,- Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena však neodpovídá skutečnosti, neboť na základě porovnání s prodejem pozemků v dané lokalitě v poslední době je tato cena o něco vyšší.

Celková výměra pozemku celého areálu činí 6 193 m<sup>2</sup>. Z této výměry činí skutečně zastavěná plocha objekty 2583 m<sup>2</sup> a zatrubněný vodní tok 477 m<sup>2</sup>, část staveb je postavena na pozemku cizího vlastníka – v zadní části areálu ( obj. 11,12,13,14 ).

Dle současně platného územního plánu je v dané lokalitě navržena budoucí komunikace zabírající střední část areálu v celkové výměře cca 1690 m<sup>2</sup>. V místě však není stavební uzávěra.

**Tržní (obvyklá) cena pozemků je stanovena na základě porovnání se skutečným o prodejem podobných pozemků v dané lokalitě za poslední dobu.**

Pozemky mezi ulicemi Dornych – Mlýnská – Spálená ( bývalý hotel Atrium )  
dle kupní smlouvy V – 5473/2007 byly prodány pozemky parc.č. 1061/1 o výměře 3414 m<sup>2</sup> a parc.č. 1148 o výměře 1944 m<sup>2</sup> za částku **8.025,- Kč/m<sup>2</sup>**

Pozemky na nároží ulic Dornych – Plotní  
dle kupní smlouvy V – 8236/2007 byly prodány pozemky parc.č. 723/1 o výměře 84 m<sup>2</sup>, parc.č. 727 o výměře 178 m<sup>2</sup>, parc.č. 724/1 o výměře 552 m<sup>2</sup>, parc.č. 725/1 o výměře 1130 m<sup>2</sup> a parc.č. 728/1 o výměře 225 m<sup>2</sup> za částku **7.200,- Kč/m<sup>2</sup>**

Pozemky mezi ul. Opuštěná – Košťálová ( parkoviště vedle autobusového nádraží Zvonařka )

dle kupní smlouvy V – 8451/2006 byly prodány pozemky parc.č. 882/1, 957, 958, 959, 960/1, 960/2, 960/3, 960/4, 966/1, 966/3, a 1168/2 o celkové výměře 21 669 m<sup>2</sup> za částku **5.616,- Kč/m<sup>2</sup>**

Pozemky na nároží ulic Lazaretní – Koperníkova ( pozemky u Kauflandu v Židenicích )  
dle kupní smlouvy V – 15170/2005 byly prodány pozemky parc.č. 5876/10,11,12, 5877/1 a 19 o celkové výměře 14 697 m<sup>2</sup> za částku **5.579,- Kč/m<sup>2</sup>**. V této ceně bylo i několik drobných černých staveb.

Průměrná cena pozemků dle výše uvedených prodejů činí 6.605,- Kč/m<sup>2</sup>, zaokr. **6.600,- Kč/m<sup>2</sup>**. Tuto cenu považují za přiměřenou pro pozemky volně využitelné.

**3. K ceně pozemků, určených dle územního plánu pro výstavbu komunikace**

V Cenové mapě pozemků města Brna č.8 je pro oceňovaný areál uvedena cena 4240,- Kč/m<sup>2</sup>, v předcházející Cenové mapě pozemků města Brna č.7 však byla uvedena cena 1000,- Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na nepřehlednou legislativu, která zejména do budoucna nedává záruky, za jakou skutečnou cenu dojde ze strany Města Brna v budoucnu k výkupu těchto pozemků, považují za přiměřenou cenu ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

**4. Stanovení věcné ceny**

Věcná cena jednotlivých objektů činí 25,794.560,- Kč a celková věcná cena areálu vč. pozemků činí 57, 204.360,- Kč ( viz. příloha č.6 tohoto ocenění ).

**5. Výnosové ocenění**

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak

charakteristikou užitekosti. Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitostí za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je zatím dáována přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

#### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v

návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry z vkladu, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitostí výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji zajeden z podkladů odhadu tržní ceny.

#### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitosti pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

#### **Úroková míra kapitalizace:**

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

#### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případně další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, resp. obvykle ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným

stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

#### 6. Tržní ocenění výnosovou metodou

Úvodem je třeba uvést, že ocenění výnosovou metodou je nutné v tomto konkrétním případě brát pouze jako orientační a podpůrné, poněvadž tento výrobní areál nebude v budoucnu nikdy využíván jako výrobní či skladovací. S ohledem na územní plán nebude moci provádět investice do modernizace stávajících budov a tím zvyšovat či alespoň udržet výši nájemného.

K dispozici byly nájemní smlouvy na jednotlivé prostory, které byly konfrontovány se skutečností. Prohlídkou objektů bylo zjištěno, že část prostor není pronajata. Proto byly tyto plochy zjištěny a byla stanovena výše nájmu obdobná ostatním nájům s přihlédnutím ke skutečnému stavu těchto ploch v příslušném objektu.

Celkový maximální výnos byl vypočten ve výši 2,289.941,- Kč při 100% pronájmu ploch. Při uvažování ztráty nájemného ve výši 10% je výnos z nájemného 2,060.947,- Kč za rok. Výnos, na který byly předloženy smlouvy, činí 1,452.815,- Kč a je v souladu s dopočtenými hodnotami.

Roční náklady, související se správou areálu (mzdové náklady s odvody), s drobnými opravami a s daní z nemovitostí byly odhadnuty dle zkušeností z minulých let částkou 1,230.000,- Kč.

V těchto nákladech však nejsou zahrnuty odpisy, které tvoří podstatnou část rezervy na obnovu a prostředky na opravy. Tento fakt je odůvodněn omezenou dobou provozování areálu s ohledem na územní plán. Proto nelze předpokládat zásadní investice do oprav či do nemovitostí, což by bylo i v rozporu s vyjádřením stavebního úřadu.

Čistý výnos z areálu za rok by činil rozdíl mezi předpokládanými výnosy z nájemného 2,060.947,- Kč a nákladů 1,230.000,- Kč a je 830.947,- Kč.

Za předpokladu míry kapitalizace 7% je potom cena budov areálu, stanovená výnosovou metodou 11,870.668,- Kč, zaokr. 11,870.000,- Kč.

Jelikož však některé objekty na pozemcích Dřevopodniku nejsou předmětem ocenění, byla tržní cena areálu vypočtena jako souhrn jednotlivých objektů, které byly oceněny výnosovou metodou a hodnoty nezastavěných pozemků.

U stanovení výnosů jednotlivých stavebních objektů byly použity skutečné nájemní smlouvy a volné plochy možné k pronájmu dopočteny dle obvyklého nájemného. U všech objektů bylo počítáno se ztrátou nájemného ve výši 10 %.

V příloze č.7 byly oceněny jednotlivé objekty výnosovou metodou. Tyto ceny zahrnují tržní cenu pozemku zastavěného stavbou. Tržní cena pozemku pod objektem, ale bez stavby, je vyčíslená ve vedlejší sloupci. Tržní cena areálu je pak daná součtem výnosových hodnot jednotlivých objektů a volného nezastavěného pozemku.

tj. pozemky nezastavěné ( 31,409.800,- - 12,004. 000,- )Kč = 19,405.800,- Kč	
výnosová hodnota jednotlivých objektů	<u>9,086.642,- Kč</u>
celkem	28,492.442,- Kč
zaokr.	28,492.000,- Kč

#### **7. Tržní ocenění Neageliho metodou**

Dle Naegeliho metody při velkém rozdílu věcné a výnosové hodnoty ( víc jak 40 % ) vychází obvyklá cena areálu ( 57, 204.360,- Kč + 5x 28,492.000,- Kč ) : 6 = 33,277.393,- Kč, zaokr. 33,277.000,- Kč.

#### **8. Tržní ocenění areálu a demolice stavebních objektů**

V konkrétním případě s ohledem na platný územní plán je zřejmé, že nový majitel nebude moci dlouhodobě využívat areál ve stavu, v jakém se nyní nachází.

Z pronájmu stavebních objektů jsou inkasovány nízké výnosy s ohledem cenu lukrativních pozemků, na kterých stavební objekty stojí.

Předpokládám, že dojde k demolici stavebních objektů a pozemky, na kterých není plánovaná komunikace, budou využity pro novou výstavbu.

Proto byl dále proveden výpočet ceny demolice stavebních objektů na pozemcích, které budou dle územního plánu určeny k zastavění.

Pro využití pozemků případným investorem, zastavěných areálem, je třeba počítat s demolicí všech objektů. Celkové náklady na demolici, odvoz a uložení na skládku u těchto objektů předpokládám ve výši cca 6,3 mil. Kč (ocenění nákladu na demolici jednotlivých objektů viz. příloha č.7).

Výsledná cena areálu by se potom pohybovala ve výši cca 28,492.000-6,300.000,- Kč = 22,192.000,-Kč zaokr. **22, 200. 000,- Kč.**

Tržní cena areálu, vycházející z výnosové metody, tržní ceny pozemků a předpokládané demolice stávajících stavebních objektů stanovená odhadem činí **22,200.000,- Kč.**

## C. Závěr

Oceňovaný areál se nachází v atraktivní lokalitě poblíž centra města Brna. Sestává převážně ze skladovacích hal a budov bývalého Dřevopodniku města Brna.

Dle současně platného územního plánu města Brna vede přes střední část areálu trasa navrhované komunikace. V místě není nařízena stavební uzávěra, ani není schválen regulační plán, je však třeba uvažovat s omezenou možností investic do stávajících objektů.

Je zřejmé, že nový majitel nebude moci dlouhodobě využívat areál ve stavu, v jakém se nyní nachází. Přepokládám, že dojde k demolici stavebních objektů a pozemky, na kterých není plánovaná komunikace, budou využity pro novou výstavbu.

Současný majitel sousedícího areálu bývalé Vlněny má již k dnešnímu datu s městem projednáno vyčlenění území na plánovanou komunikaci a na zbývající část areálu ( ale podstatnou ) má vydáno územní rozhodnutí na výstavbu bytových domů.

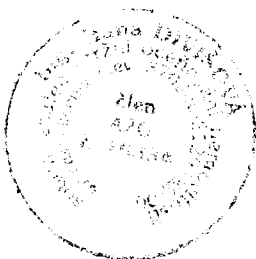
U objektů, které nejsou oceněny, bude muset nový majitel řešit jejich event. výkup a demolici v místě mimo plánovanou komunikaci, tj. obj. 9 a obj.10 za cenu, která není v současné době známa. Jedná se však pouze o drobné objekty, jejichž náklady na výkup a demolici nebyly v tomto posudku uvažovány.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu areálu ve výši

**22, 200. 000,- Kč**

slovy: dvacetřímilionůdvěstěšedesát korun

V Brně dne 27. 5. 2010



Ing. Hana Divišová  
Jírovcova 86  
623 00 Brno



## **D. Živnostenské oprávnění – doložka**

### **Koncesní listina**

Vydal : Magistrát města Brna – živnostenský úřad

Číslo jednací : K/19337/01

Dne : 2.8.2001

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO : 469 51 949

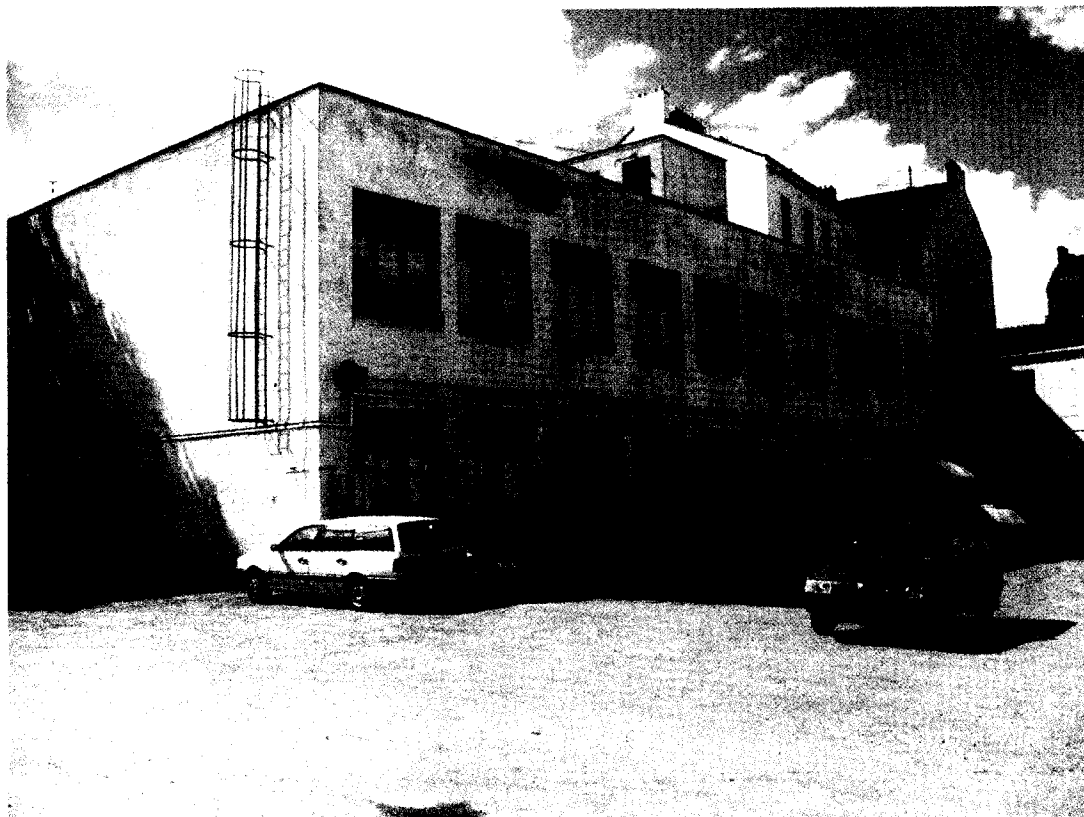
Ing. Hana Divišová

Jana Uhra 6

602 00 Brno

## **E. Seznam příloh**

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Cenová mapa pozemků města Brna č. 7
4. Kopie katastrální mapy
5. Územní plán města Brna
6. Věcná hodnota staveb dle cenového předpisu 460/2009 Sb.  
a stanovení obvyklé ceny pozemků srovnávací metodou
7. Ocenění jednotlivých objektů výnosovou metodou



obr. 1 – pohled na skladovací halu č. 1 ze strany areálu



obr. 2 – pohled na skladovací halu č.1 z ulice Rumišče



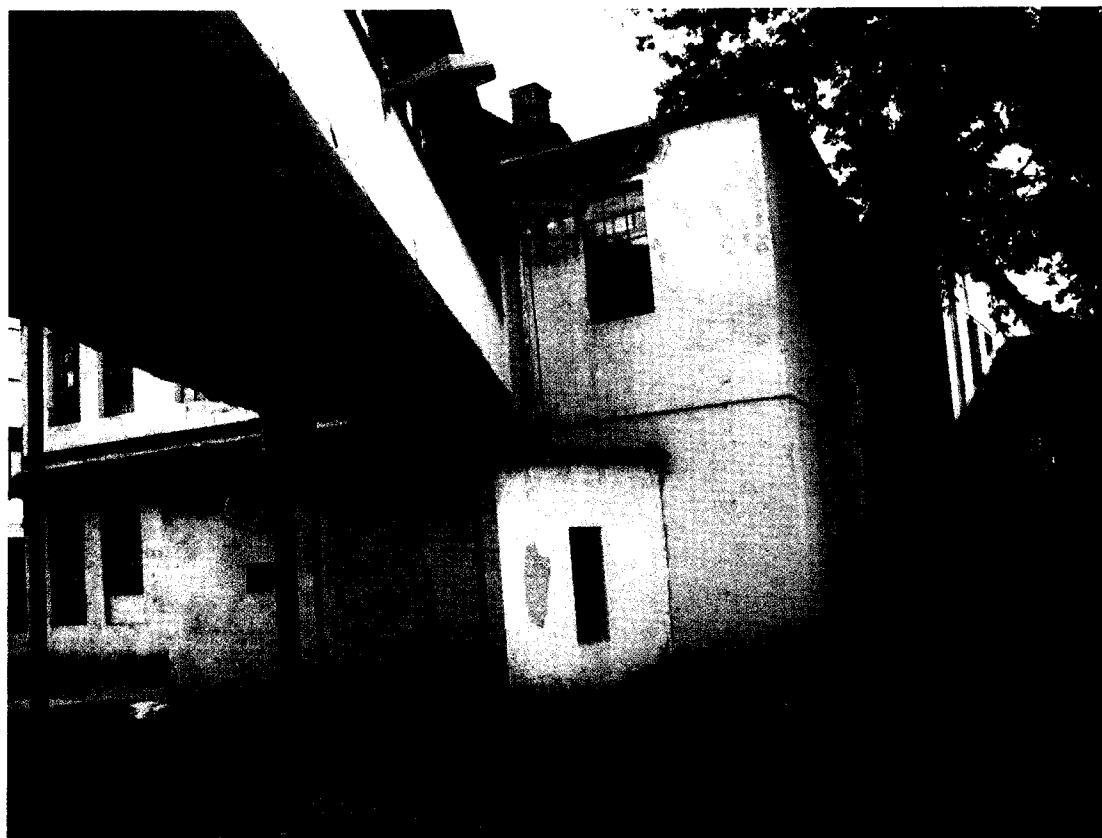
obr. 3 - skladovací budova č. 2



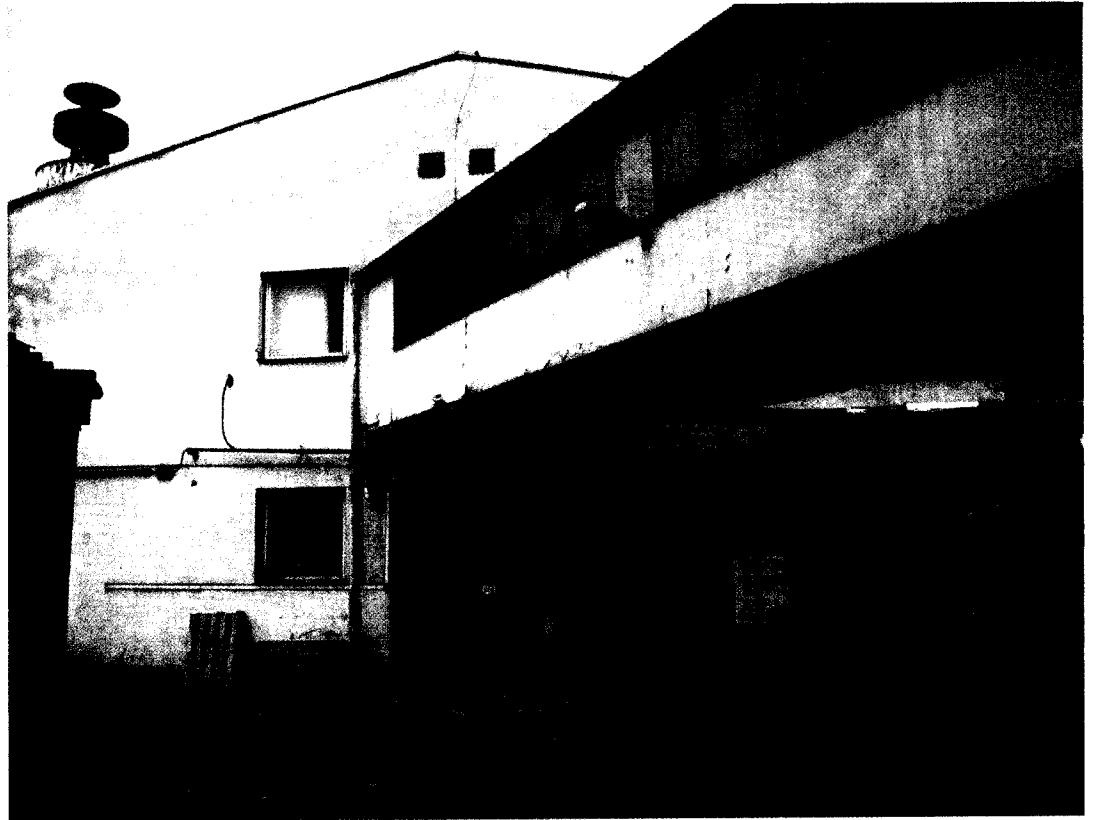
obr. 4 – pohled na skladovací budovu č. 4 a č.5



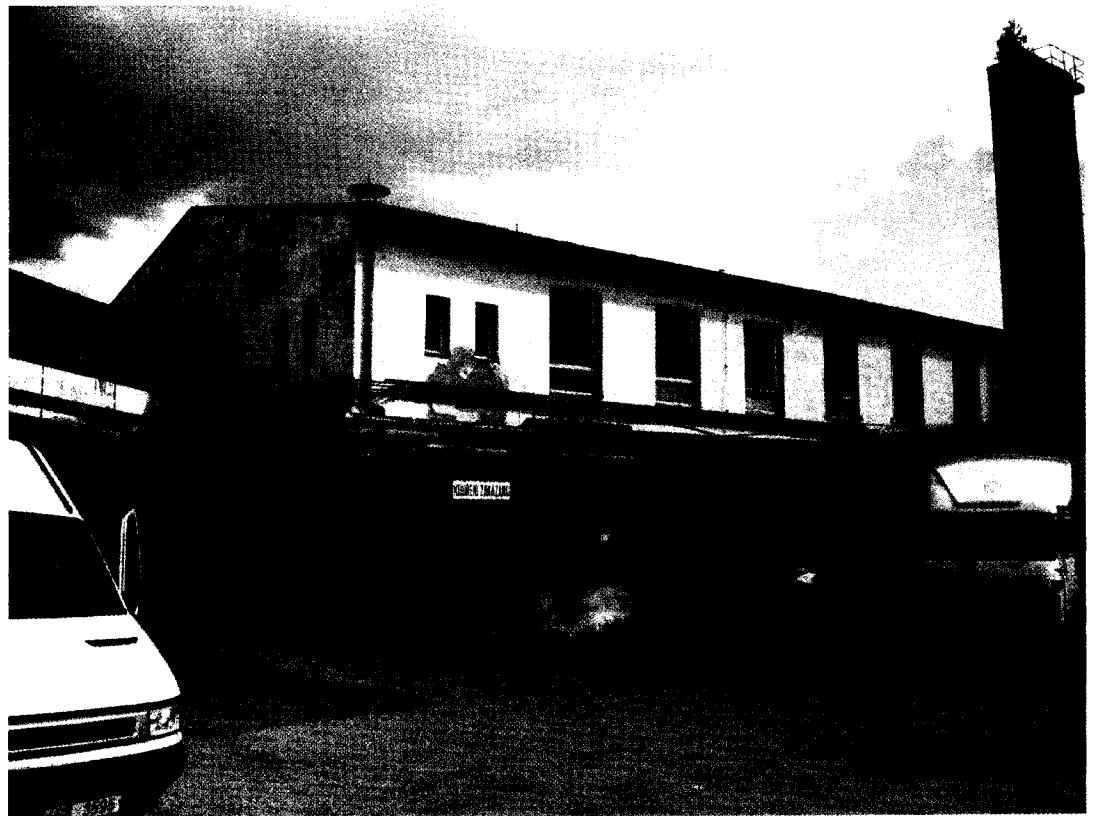
obr. 5 - zadní pohled na kompresorovnu, budova č. 3



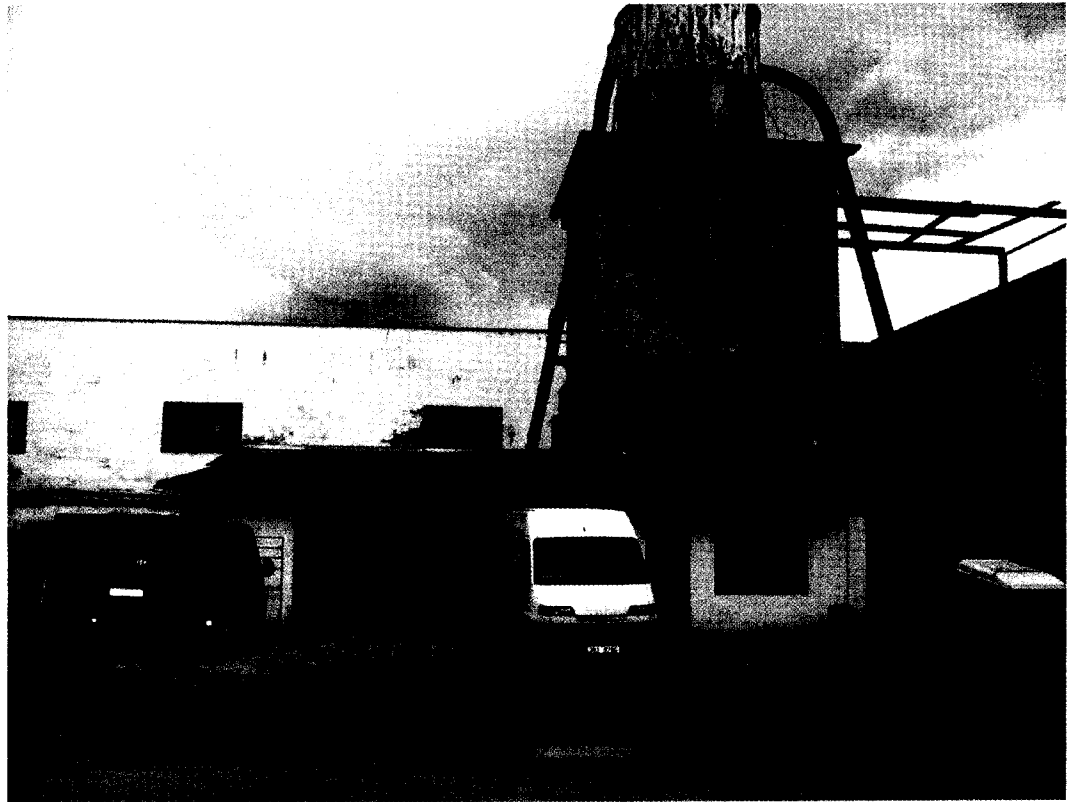
obr. 6 – spojovací mostek mezi halou č.6 a budovou č.5, pod ním přístavba kanceláře



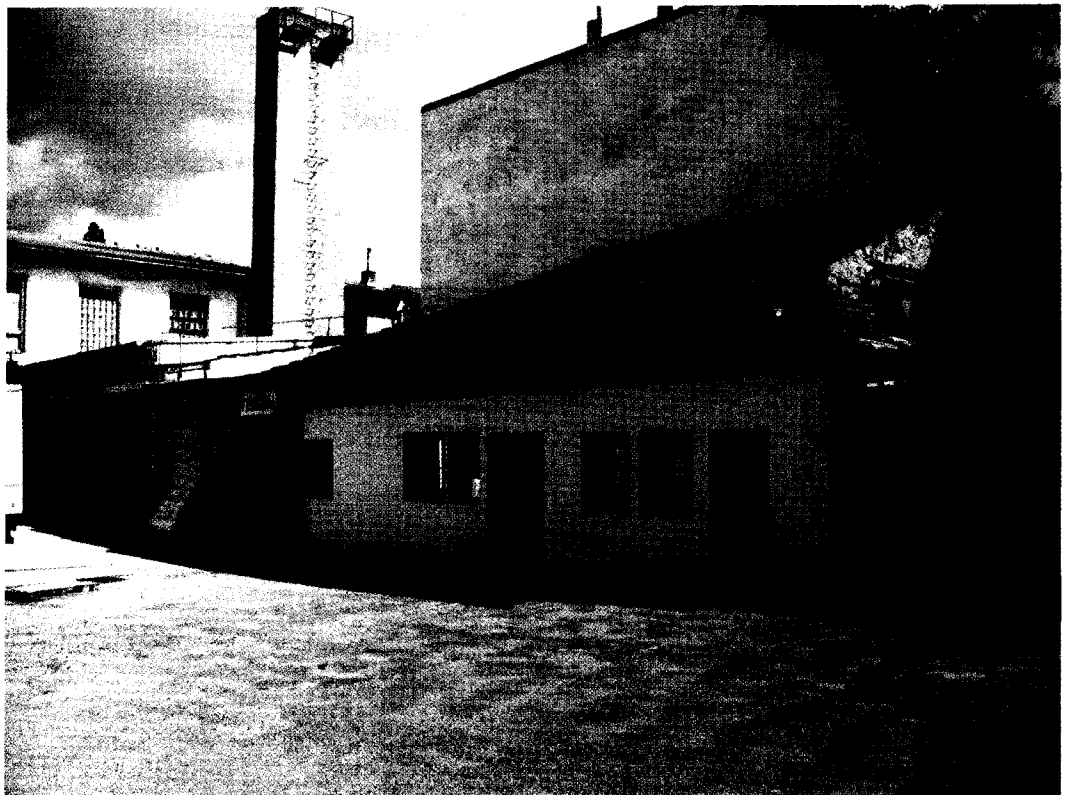
obr. 7 – spojovací mostek s halou č. 6



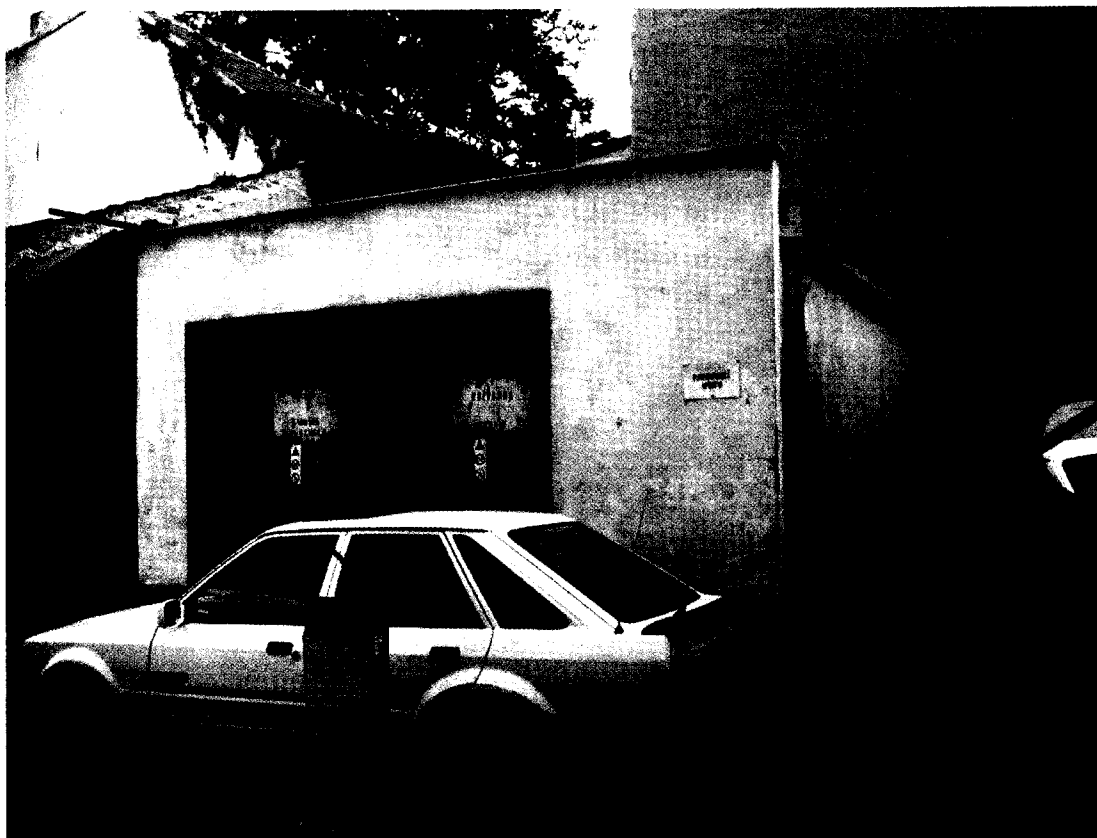
obr. 8 – skladovací hala č. 6, v popředí mobilní buňky



obr. 9 – sklady po levé straně haly č. 6 ( v místě sila )



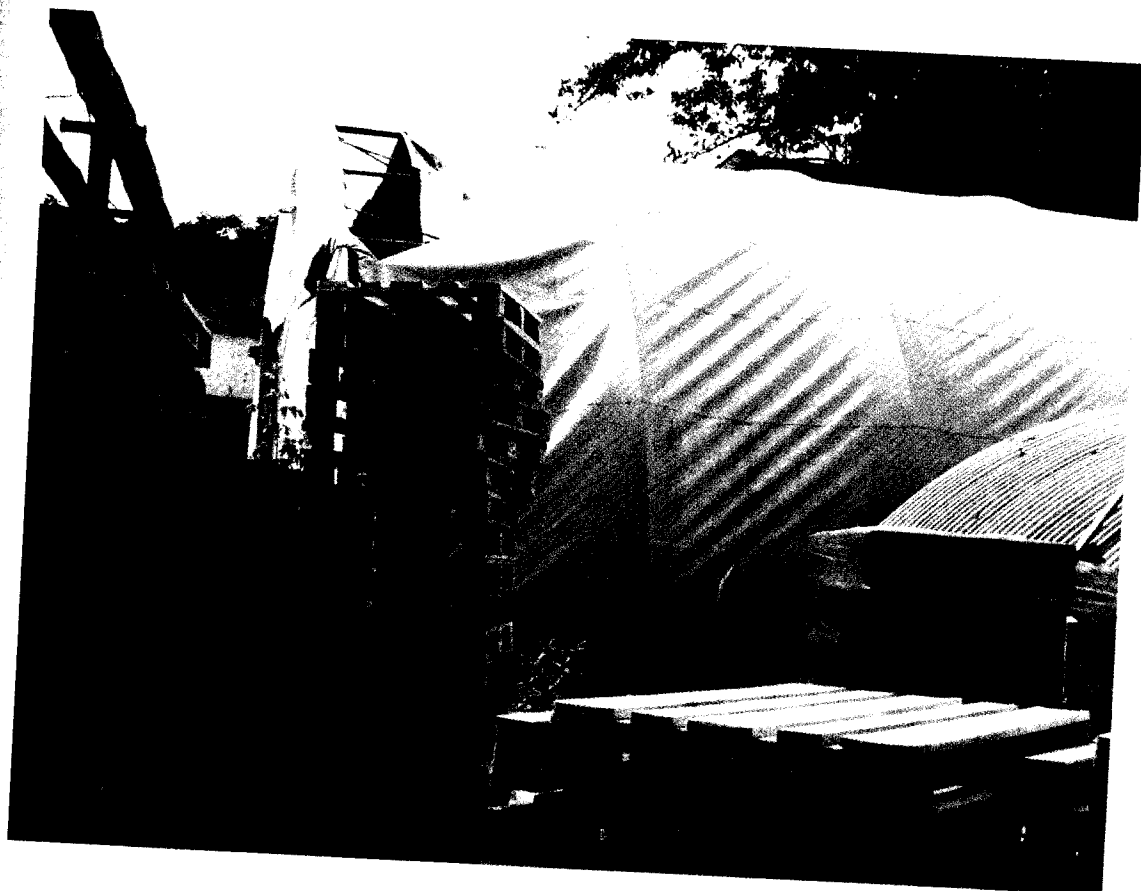
obr. 10 - kotelna, garáž, sklady a přístřešek pro psy po pravé straně haly č. 6



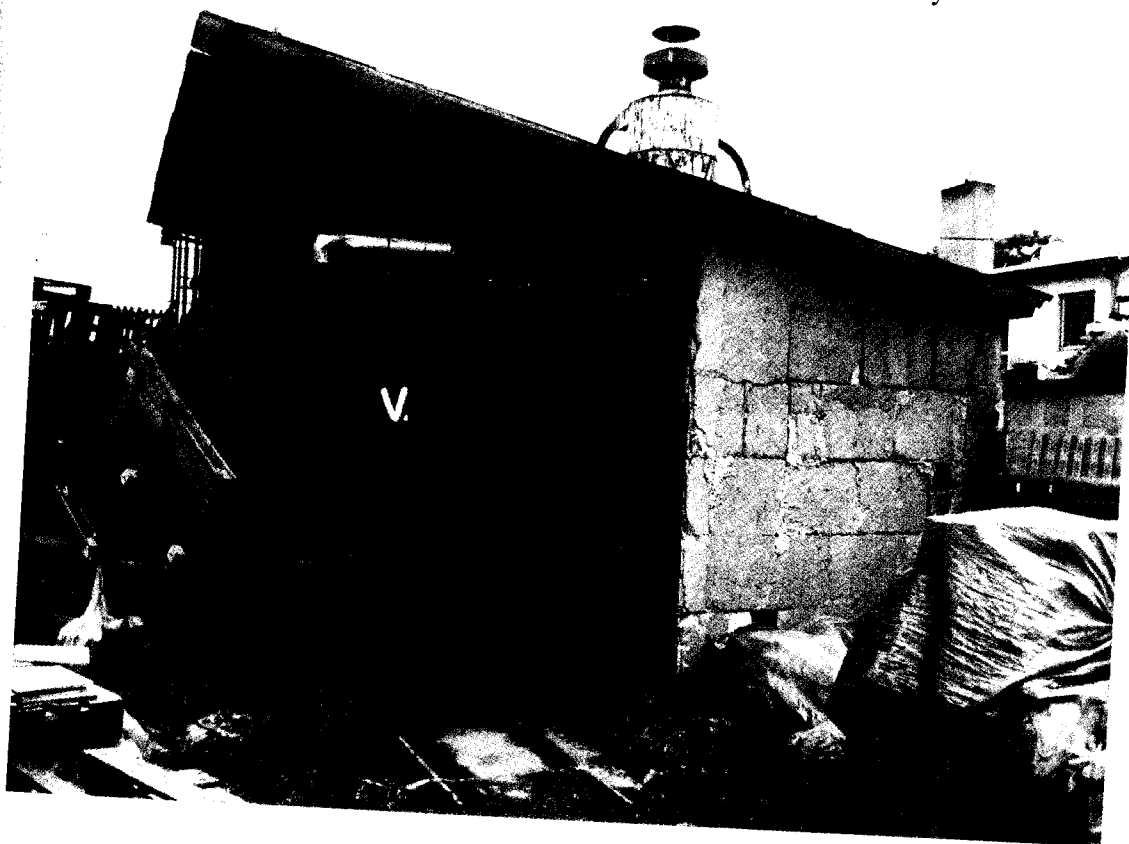
obr. 11 – objekt elektrorozvodny po pravé straně vjezdu



obr. 12 – textilní hala postavená převážně na cizím pozemku



obr. 13 – detail poškození pláště textilní haly

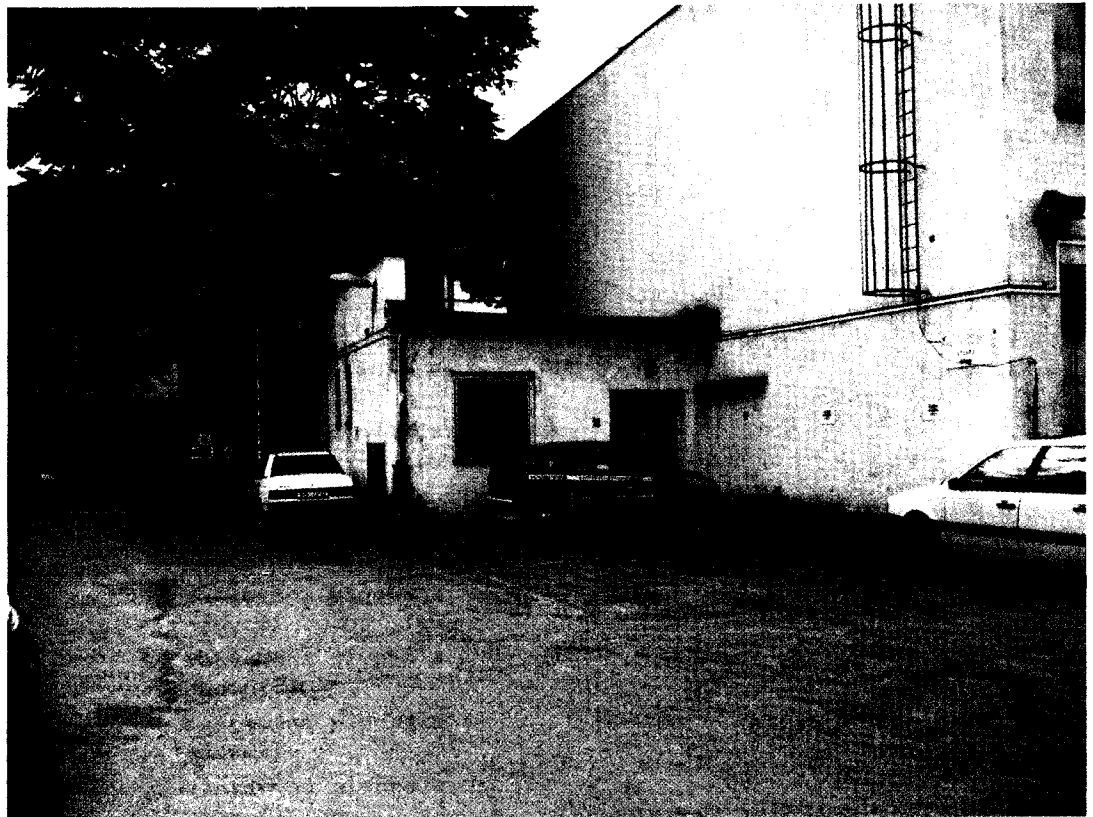


obr. 14 – objekt sušičky postavené na cizím pozemku





obr. 15 – plechový sklad na cizím pozemku, dezolátní stav



obr. 16 – objekt vrátnice u hlavního vjezdu

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Adresa: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Státní podnik Česká republika	00000001-001	

Pro hospodaření s majetkem státu

Státní podnik města Brna, státní podnik v likvidaci, Nová  
číslo 592/27, Brno-střed - Staré Brno, 602 00 Brno 2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
31/11	13	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
31/13	96	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
31/14	200	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
31/24	168	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
48/12	96	ostatní plocha	manipulační plocha	
1114/1	330	zastavěná plocha a nádvoří		
1114/2	175	zastavěná plocha a nádvoří		
1114/3	154	zastavěná plocha a nádvoří		
1114/4	350	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/1	2340	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
1115/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/3	132	ostatní plocha	jiná plocha	
1115/4	735	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/5	279	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
1115/6	64	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/7	30	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/8	35	zastavěná plocha a nádvoří		
1115/9	5	zastavěná plocha a nádvoří		

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1115/10	35 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/11	44 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/12	72 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/13	42 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/14	14 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/16	26 zastavěná plocha a nádvoří	
1115/17	50 zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
1116/1	401 zastavěná plocha a nádvoří	
1116/2	146 zastavěná plocha a nádvoří	
1116/3	16 zastavěná plocha a nádvoří	
1116/4	117 zastavěná plocha a nádvoří	
1118/3	6 zastavěná plocha a nádvoří	

### Stavby

typ stavby

list obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

list obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Trnitá, č.p. 343	jiná st.		1115/6
Trnitá, č.p. 390	obč. vyb.		1114/4
Trnitá, č.p. 464	výroba		1115/4
čp/če	výroba		31/6, LV:410
čp/če	výroba		48/7,
			LV:10001
čp/če	výroba		48/8, LV:410
čp/če	výroba		48/9, LV:67
čp/če	výroba		1114/1
čp/če	výroba		1114/2
čp/če	výroba		1114/3
čp/če	výroba		1115/2
čp/če	výroba		1115/7
čp/če	výroba		1115/8
čp/če	obč. vyb.		1115/9
čp/če	výroba		1115/10
čp/če	výroba		1115/11
čp/če	výroba		1115/12
čp/če	výroba		1115/13
čp/če	výroba		31/5,
			LV:10001
			1115/14
			1115/15,
			LV:10001
			1115/16

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
čp/če	výroba		1116/1
čp/če	výroba		1116/2
čp/če	garáž		1116/3
čp/če	výroba		1116/4
čp/če	výroba		1118/3

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Pro vztahu

Právního pro

Povinnost k

Omezení dispozičních práv

ze dne 6.4.1998, čj. 38 K 53/96

Krajský obchodní soud v Brně

Parcela: 1115/14	Z-12348/2005-702
Parcela: 48/12	Z-12348/2005-702
Parcela: 31/24	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/7	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/8	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/9	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/10	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/11	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/2	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/4	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/2	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/12	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/13	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/4	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/5	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/6	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/2	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/4	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/3	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/4	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/11	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1114/1	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1114/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-12348/2005-702

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

země: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

vnějšku pro

Povinnost k

1114/3	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 390	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/10	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/13	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1116/1	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/12	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 464	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 343	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-12348/2005-702
1115/7	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/8	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1115/9	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
48/9	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
31/6	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
48/8	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
1118/3	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
31/5, 1115/14, 1115/15,	
1115/16	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc.	
48/7	

Ustanovení Usnesení soudu o prohlášení konkursu 53/1996

POLVZ:212/1998

Z-3100212/1998-702

omezení dispozičních práv

ze dne 13.3.1998, čj. 25 Cm 149/96-118 Zn.ž. A 16/94-35

Krajský obchodní soud v Brně

Parcela: 1115/14	Z-12348/2005-702
Parcela: 48/12	Z-12348/2005-702
Parcela: 31/24	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/7	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/8	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/9	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/10	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/11	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/2	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1114/4	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/2	Z-12348/2005-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

uvnění pro

Povinnost\_k

Parcela: 1115/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/12	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/13	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/1	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/4	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/5	Z-12348/2005-702
Parcela: 1115/6	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/2	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/3	Z-12348/2005-702
Parcela: 1116/4	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/3	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/4	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/11	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1114/1	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1114/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1114/3	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 390	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/2	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/10	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/13	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1116/1	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/12	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 464	Z-12348/2005-702
Stavba: Trnitá, č.p. 343	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/7	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/8	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1115/9	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 48/9	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 31/6	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 48/8	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 1118/3	Z-12348/2005-702
Stavba: bez čp/če na parc. 31/5, 1115/14, 1115/15,	Z-12348/2005-702

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Adresa: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Číslo katastrálního území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztahu

Právní jednání pro

Povinnost k

1115/16

Stavba: bez čp/če na parc.  
48/7

Z-12348/2005-702

Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 149/1996

POLVZ:21/2000

Z-3100021/2000-702

Účast do soupisu konkursní

podstaty

Podatelce Dřevopodnik města Brna s.p. IČ: 00100714

Parcela: 31/11

Z-11695/2006-702

Parcela: 1118/3

Z-11695/2006-702

Parcela: 31/13

Z-11695/2006-702

Parcela: 31/14

Z-11695/2006-702

Parcela: 1115/16

Z-11695/2006-702

Parcela: 1115/17

Z-11695/2006-702

Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty 38 K-53/1996 Krajský soud ze dne 08.08.2005.

Z-11695/2006-702

Právní právo smluvní

Číslo 660.125,- Kč

Dne 12.3.1997, právní účinky vkladu vznikly dnem 14.3.1997

Společnost s ručením

o.o.s., I. máje 100, Moravské

Novice, 676 02 Moravské

Novice 2, RČ/IČO: 60746688

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1116/3

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1114/3

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1116/4

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1115/2

Parcela: 1115/3

Z-13405/2009-702

Parcela: 31/24

Z-13405/2009-702

Parcela: 48/12

Z-13405/2009-702

Parcela: 1114/3

Z-13405/2009-702

Parcela: 1115/1

Z-13405/2009-702

Parcela: 1115/2

Z-13405/2009-702

Parcela: 1115/5

Z-13405/2009-702

Parcela: 1116/3

Z-13405/2009-702

Parcela: 1116/4

Z-13405/2009-702

Smlouva V2 1216/1997

POLVZ:101/1997

Z-3100076/1997-702

Právní právo smluvní

Číslo 2.469.513,- Kč

Dne 9.2.1996, právní účinky vkladu vznikly dnem 14.2.1996

Společnost s r.o., Nové Sady

Brno, Brno-střed - Staré Brno,

Brno 2, RČ/IČO: 46964720

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1114/1

Stavba: Trnitá, č.p. 464

Z-13405/2009-702

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1115/7

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

1116/2

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-13405/2009-702

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

vztahu pro

Povinnost k

1116/1		
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-13405/2009-702
1115/8		
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-13405/2009-702
1114/2		
Stavba: Trnitá, č.p. 343		Z-13405/2009-702
Stavba: Trnitá, č.p. 390		Z-13405/2009-702
Parcela: 1114/2		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/6		Z-13405/2009-702
Parcela: 1114/1		Z-13405/2009-702
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-13405/2009-702
1115/10		
Parcela: 1114/4		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/1		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/4		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/7		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/8		Z-13405/2009-702
Parcela: 1115/10		Z-13405/2009-702
Parcela: 1116/1		Z-13405/2009-702
Parcela: 1116/2		Z-13405/2009-702

Účinná Smlouva V2 580/1996

POLVZ:27/1996

Z-3100027/1996-702

Jiné zápisy

vztahu

vztahu pro

Vztah k

Účinná výměr obnovou operátu

Parcela: 31/14		Z-10139/2001-702
Parcela: 1115/1		Z-10139/2001-702
Parcela: 1115/5		Z-10139/2001-702
Parcela: 1116/4		Z-10139/2001-702

Účinná žaloba na určení vlastnického práva

Parcela: 31/24		Z-18784/2005-702
Parcela: 48/12		Z-18784/2005-702
Parcela: 1114/1		Z-18784/2005-702
Parcela: 1114/2		Z-18784/2005-702
Parcela: 1114/3		Z-18784/2005-702
Parcela: 1114/4		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/1		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/2		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/3		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/4		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/5		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/6		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/7		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/8		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/9		Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/10		Z-18784/2005-702



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2009 15:32:45

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Město: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Okres: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 95

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztahu

pro

Vztah k

Parcela: 1115/11	Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/12	Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/13	Z-18784/2005-702
Parcela: 1115/14	Z-18784/2005-702
Parcela: 1116/1	Z-18784/2005-702
Parcela: 1116/2	Z-18784/2005-702
Parcela: 1116/3	Z-18784/2005-702
Parcela: 1116/4	Z-18784/2005-702

Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 41C-189/2005 Městský soud v Brně ze dne 03.08.2005.

Z-18784/2005-702

bývací tituly a jiné podklady zápisu

listina číslo 1512/1988 Usnesení nár. výboru m. Brna ze dne 15.12.1988, III/48-02,01

Adresa: Brno, Mendlovo náměstí 1A

POLVZ: 901/1991

Z-3100901/1991-702

Dřevopodnik města Brna, státní podnik v likvidaci, Nové Sady 592/27, Brno-střed - Staré Brno, 602 00 Brno 2

RČ/IČO: 00100714

listina ze dne potvrzení SÚ a osvědčení o prohlášení ze dne 9.12.1994 o doplnění v prohlášení ze dne 14.2.1995 (POLVZ 901/91 a 32/95) ze dne 14.02.1995.

POLVZ: 38/1995

Z-3100038/1995-702

Dřevopodnik města Brna, státní podnik v likvidaci, Nové Sady 592/27, Brno-střed - Staré Brno, 602 00 Brno 2

RČ/IČO: 00100714

o bezúplatném převodu práva hospodaření ze dne 06.06.2005.

Z-13429/2005-702

Dřevopodnik města Brna, státní podnik v likvidaci, Nové Sady 592/27, Brno-střed - Staré Brno, 602 00 Brno 2

RČ/IČO: 00100714

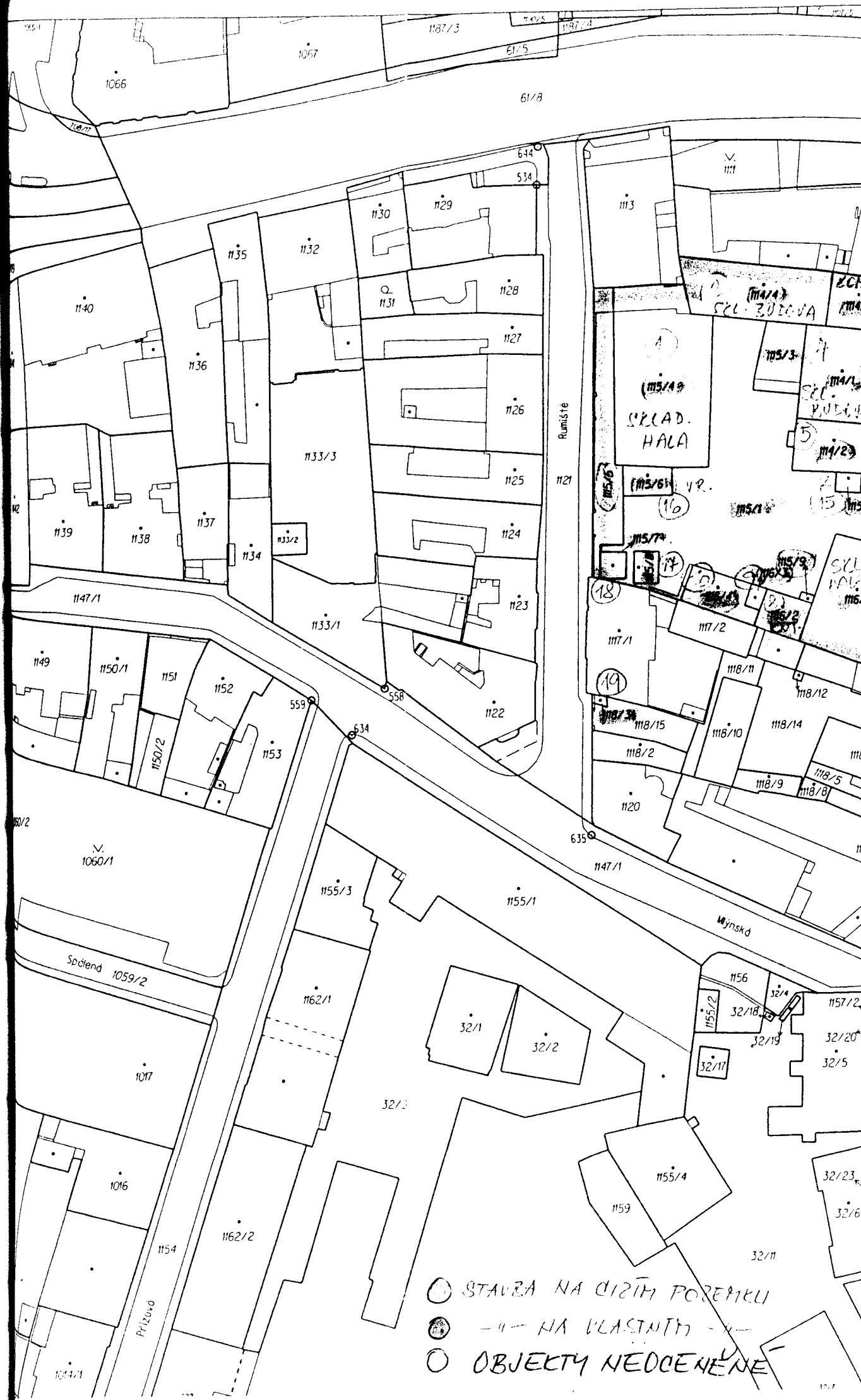
Česká republika

00000001-001

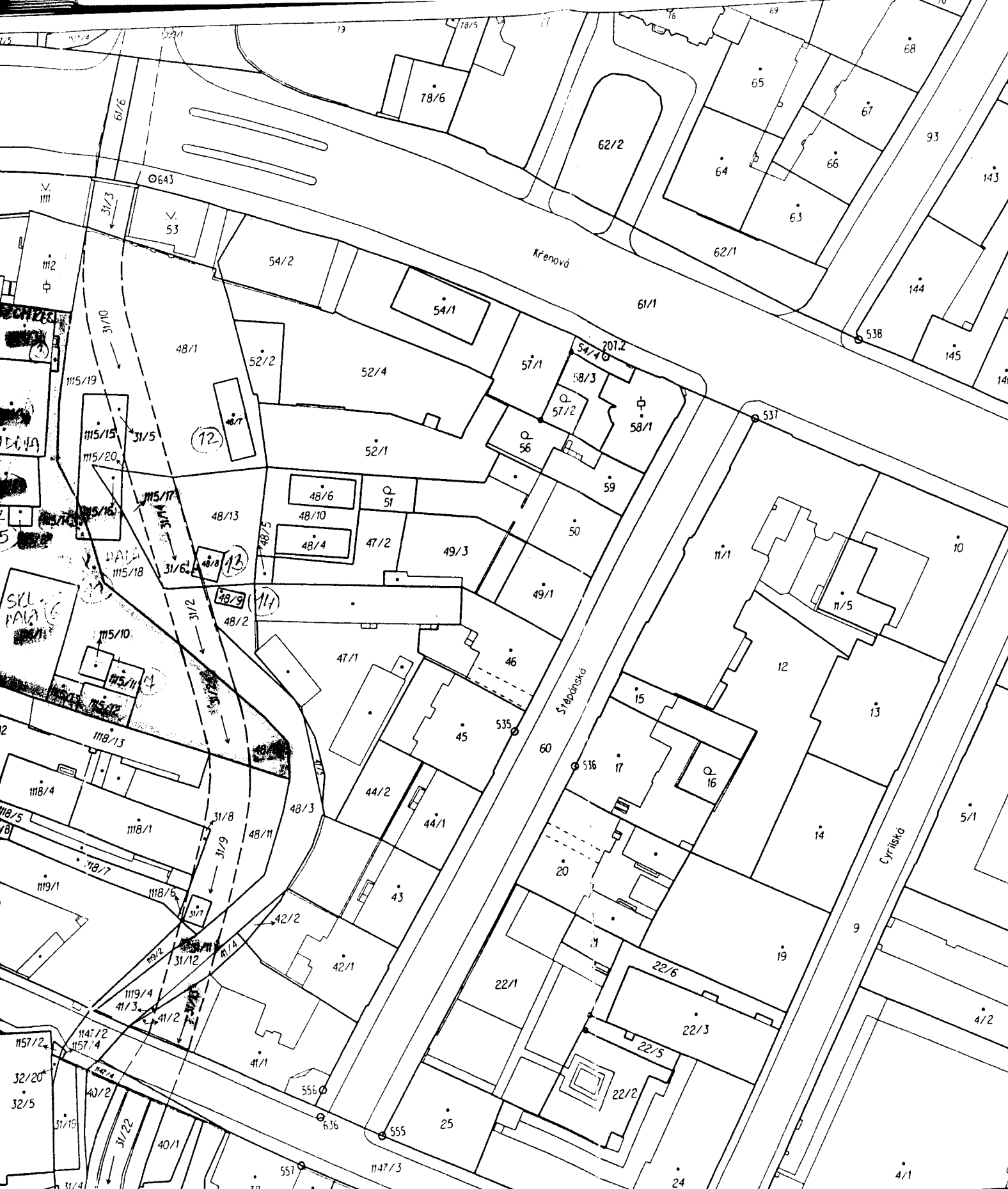
Zah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Zad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.12.2009 17:43:40



- STAVBA NA CIZÍM POŘEDÍ
- — NA VLASTNÍM —
- OBJEKTY NEODCENĚNÉ



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis <i>Or</i> Číslo Razítka <i>10052</i>
Kat. území Trnitá	Mapový list č. BRNO 8-0/31	Měřítko 1:1000	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>		Dne 02.11.2009 16:10:23	
Stav k 2. 11. 2009, 16:10:23	Vyhotoval Dvořáková Eliška		



## **Věcná hodnota staveb dle cenového předpisu č. 460/09 Sb. a stanovení obvyklé ceny pozemků srovnávací metodou**

### **A. Nález**

#### **1. Znalecký úkol**

Úkolem této přílohy č.6 tržního ocenění bylo stanovení věcné ceny areálu Dřevopodniku města Brna, s.p. v likvidaci dle cenového předpisu č. 460/09 Sb. **a to bez staveb , které se nacházejí na pozemcích parc.č. 1116/1,2,3,4 a parc.č. 1115/9,11,12,13**

#### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: areál bývalého Dřevopodniku města Brna

Adresa nemovitosti: Rumiště

602 00 Brno

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Trnitá

Počet obyvatel: 370 592

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) : 1 100,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne v roce 2005 , 4.a 5.11.2009, 21.5.2010.

#### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 95
- Tržní ocenění č. 21 - 05 ze dne 1.7.2005 vypracované mnou
- Tržní ocenění č. TO - 52/09 ze dne 30.12.2009 vypracované mnou
- Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška ) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.( platná od 1.1.2010) - bez koeficientu Kp
- Cenová mapa pozemků města Brna č.8 (platná od 1.1.2010)

- Nájemní smlouvy
- databáze obvyklého nájemného
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořizená znalkyní

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí majitel :

I ČR - Dřevopodnik města Brna, státní podnik v likvidaci Brno ( 00100714/00 )

má právo hospodaření ke stavbě :

parc.č. 31/5	výroba	pozemek jiného vlastníka (29 m <sup>2</sup> )	LV 10001
parc.č. 31/6	výroba	pozemek jiného vlastníka (4 m <sup>2</sup> )	LV 410
parc.č. 48/7	výroba	pozemek jiného vlastníka (83 m <sup>2</sup> )	LV 10001
parc.č. 48/8	výroba	pozemek jiného vlastníka (31 m <sup>2</sup> )	LV 410
parc.č. 48/9	výroba	pozemek jiného vlastníka (18 m <sup>2</sup> )	LV 67
parc.č. 1115/15	výroba	pozemek jiného vlastníka (211 m <sup>2</sup> )	LV 10001

právo hospodaření k pozemku a stavbě :

parc.č. 31/11	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 13 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/13	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 96 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/14	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 200 m <sup>2</sup>
parc.č. 31/24	vodní plocha	koryto v.t.přirozené nebo upravené	o výměře 168 m <sup>2</sup>
parc.č. 48/12	ostatní plocha	manipulační plocha	o výměře 96 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/1	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 330 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/2	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 175 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/3	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 154 m <sup>2</sup>
parc.č. 1114/4 čp.390	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb.	o výměře 350 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/1	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 2340 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/2	zastavěná plocha	výroba	o výměře 22 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/3	ostatní plocha	jiná plocha	o výměře 132 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/4 čp. 464	zastavěná plocha	výroba	o výměře 735 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/5	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 279 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/6 čp.343	zastavěná plocha a nádvoří	jiná st.	o výměře 64 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/7	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 30 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/8	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 35 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/9	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb.	o výměře 5 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/10	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 35 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/11	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 44 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/12	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 72 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/13	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 42 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/14	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 14 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/16	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 26 m <sup>2</sup>
parc.č. 1115/17	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	o výměře 50 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/1	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 401 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/2	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 146 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/3	zastavěná plocha a nádvoří	garáž	o výměře 16 m <sup>2</sup>
parc.č. 1116/4	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 117 m <sup>2</sup>
parc.č. 1118/3	zastavěná plocha a nádvoří	výroba	o výměře 6 m <sup>2</sup>

LV č. 95, kat. úz. Trnitá, obec Brno, okres Brno město

**POZNÁMKA :** stavby na pozemku parc.č. 1116/1, 2, 3, 4 a parc.č. 1115/9, 11, 12, 13  
nebudou oceněny

## 6. Celkový popis nemovitosti

Skladovací areál bývalého Dřevopodniku města Brna, s.p. se nachází v Brně, kat. úz. Trnitá, v prostoru mezi ulicemi Křenová, Rumiště, Mlýnská a Štěpánská, s hlavním vjezdem z ulice Rumiště. Zadní část areálu protíná vodní tok propojující řeku Svratku s řekou Svitavou. Areál sestává ze skladovacích budov, hal, přístřešků a vedlejších staveb.

Hlavní soubor budov a hal je situován v levé části areálu, je sestaven půdorysně do tvaru písmene „U“. Levé uliční křídlo tvoří obj.1- dvoupodlažní hala (parc.č. 1115/4), jejíž uliční fasáda je situována do ulice Rumiště. Před ní je parkoviště pro 11 ks osobních automobilů (parc.č. 1115/5). Ze strany vjezdu je k hale přistavěn obj.16 - přízemní vrátnice (parc.č. 1115/6).

Na levé uliční křídlo navazuje kolmo obj.2 - dvoupodlažní budova (parc.č. 1114/4), na kterou v přímém směru navazuje obj.3 - třípodlažní objekt kompresorovny (parc.č. 1114/3). Na tyto objekty navazuje pravé dvorní křídlo sestávající z obj.4 - dvoupodlažní budovy (parc.č. 1114/1) a obj.5 - dvoupodlažní budovy (parc.č. 1114/2). K ní je přistavěna přízemní kancelář obj.15 (parc.č. 1115/2).

Naproti tohoto dvorního křídla komplexu budov, v pravé části areálu, je postaven obj.6 - dvoupodlažní hala (parc.č. 1116/1), která je s tímto dvorním křídlem propojena spojovacím uzavřeným mostkem ve výši 2.NP.

Po pravé straně obj.6 se nachází při hranici areálu stará kotelna obj.8 (parc.č. 1116/2), garáž pro nákladní auta obj.9 (parc.č. 1116/3) a sklad obj.10 (parc.č. 1116/4). Tyto stavby na pozemku parc.č. 1116/1,2,3,4 nejsou předmětem tohoto ocenění.

Dále navazuje přístřešek pro psy, elektrorozvodna obj.17 (parc.č. 1115/8) a trafostanice obj. 18 (parc.č. 1115/7). Ta se nachází již u hlavního vjezdu do areálu z ulice Rumiště.

Po levé straně haly obj.6 se nachází obj.7 - soubor čtyř přízemních skladů - jeden postaven pod bývalým sílem (parc.č. 1115/10,11,12,13). Stavby na pozemku parc.č. 1115/9,11,12,13 nejsou předmětem tohoto ocenění.

Na pozemku parc.č. 1118/3 při ul. Rumiště bývala stará trafostanice, nyní je již odstraněna.

Všechny tyto objekty se nacházejí na vlastních pozemcích, ke kterým patří ještě parc.č. 1115/1 a 1115/3 tvořící zpevněnou plochu dvora. Součástí tvoří i část vodního toku parc.č. 31/11, 31/13, 31/14 a 31/24, ostatní plocha za tímto tokem parc.č. 48/12 a spol. dvůr parc.č. 1115/17.

Do vlastnictví Dřevopodniku města Brna dále patří několik objektů v zadní části areálu, které jsou situované na cizím pozemku :

obj.11 - textilní hala (parc.č. 1115/15, 31/5 a část na vlastním pozemku parc.č. 1115/14 a 1115/16), dále obj. 13 sušárna (parc.č. 31/6 a 48/8), obj. 14 - sklad (parc.č. 48/9) a obj.12 - otevřený přístřešek (parc.č. 48/7).

Areál je zcela uzavřen oplocením a okolní zástavbou, napojen na běžné inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace a plyn, býval centrálně vytápěn z kotelny na páru, nyní je již odpojeno a každý nájemník má možnost vytápět elektrickými přímotopy. Areál je střežen 24 hod denně vrátnými.

## **7. Obsah posudku**

### **a) Hlavní stavby**

- a<sub>1</sub>) Obj.1 - Skladovací hala ( parc.č. 1115/4 )
- a<sub>2</sub>) Obj.2 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/4 )
- a<sub>3</sub>) Obj.3 - Kompresorovna ( parc.č. 1114/3 )
- a<sub>4</sub>) Obj.4 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/1 )
- a<sub>5</sub>) Obj.5 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/2 )
- a<sub>7</sub>) Obj.7 - Sklad pod silem ( parc.č. 1115/10 )
- a<sub>9</sub>) Obj.11 - Textilní hala ( parc.č. 1115/14,115/16 a cizí parc.č. 1115/15, 31/5)

### **b) Vedlejší stavby**

- b<sub>3</sub>) Obj.16 - Vrátnice ( parc.č. 1115/6 )
- b<sub>4</sub>) Obj.15 - Kancelář ( parc.č. 1115/2 )
- b<sub>6</sub>) Buňky 2 ks
- b<sub>7</sub>) Obj.14 - Plechový sklad ( na cizím pozemku parc.č. 48/9 )
- b<sub>8</sub>) Obj.13 - Sušárna ( na cizím pozemku parc.č. 48/8 a 31/6 )
- b<sub>9</sub>) Obj.12 - Otevřený přístřešek ( na cizím pozemku parc.č.48/7 )
- b<sub>10</sub>) Obj.17 - Elektrorozvodna ( parc.č.1115/8 )
- b<sub>11</sub>) Obj.18 - Trafostanice ( parc.č. 1115/7 )
- b<sub>12</sub>) Obj.19 - zbořeniště ( parc.č. 1118/3 ) – není oceněno

### **c) Pozemky**

- c<sub>1</sub>) Pozemky



## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti – **technická cena bez koeficientu prodejnosti Kp** - je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **a) Hlavní stavby**

#### **a) Obj.1 - Skladovací hala ( parc.č. 1115/4 ) - § 3**

Skladovací hala je dvoupodlažní, nepodsklepená, s plochou střechou a světlíkem. Dispozičně sestává v každém podlaží z prostorných, volných skladových prostor ( nyní provizorně přepaženy v I.NP na tři části ), sociálního a administrativního zázemí, schodiště a výtahu.

Konstrukční řešení je z ocelového skeletu, osazeného na betonových patkách a pasech, opláštění zděné, do ulice z panelů na bázi umělé hmoty a hliníku, plochá střecha se světlíky, krytina z asfaltových pásů, oplechování převážně z asfaltobetonu, podhledy hliníkové, schody kovové. Původní centrální vytápění odpojeno, pouze elektrické přímotopy, vrata plechová, dveře hladké a kovové, příčky lehké, rozvody teplé a studené vody, splachovací WC, pisoáry, v soc. zařízení ker. dlažby a obklady. Objekt je užíván od roku 1978. Stáří 2010 - 1978 = 32 roků

Ke dni ocenění je objekt pronajat:

1. NP	Ladislav Uzel, autodílna o výměře 223 m <sup>2</sup> za částku 13.082,- Kč/měs,	tj. 704,- Kč/m2/rok
	NUMBERO s.r.o., sklad o výměře 310,5 m <sup>2</sup> za částku 20.350,- Kč/měs,	tj. 786,- Kč/m2/rok

nepronajaté prostory :

2.NP bývalý sklad a vzorkovna o výměře 600 m<sup>2</sup>

### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód CZ - CC:	1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:	$18,60 \cdot 31,30 + 6,00 \cdot 13,60$	=	663,78 m <sup>2</sup>
2.NP:	$18,60 \cdot 31,30 + 6,00 \cdot 13,60$	=	663,78 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	663,78 m <sup>2</sup>	4,20 m	2 787,88 m <sup>3</sup>
2.NP:	663,78 m <sup>2</sup>	4,20 m	2 787,88 m <sup>3</sup>
Součet	1 327,56 m <sup>2</sup>		5 575,76 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 5 575,76 / 1 327,56 = 4,20 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 327,56 / 2 = 663,78 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba:	$18,60 \cdot 31,30 \cdot 8,80 + 6,00 \cdot 13,60 \cdot 8,80$	=	5 841,26 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$18,60 \cdot 31,30 \cdot 0,20 + 6,00 \cdot 13,60 \cdot 0,20 + 6,00 \cdot 3,60 \cdot 2,30$	=	182,44 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 6 023,70 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,20	100,00	1,00	12,20
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,30	100,00	1,00	29,30
3. Stropy:	S	8,90	100,00	1,00	8,90
4. Krov, střecha:	S	11,00	100,00	1,00	11,00
5. Krytiny střeš:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
10. Schody:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
11. Dveře:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
12. Vrata:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
13. Okna:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	N	6,20	100,00	1,54	9,55

Součet upravených objemových podílů: 103,35

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 1,0335

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 3):	=	1 599,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9299
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP) :	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0335
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1600

<b>Základní cena upravená</b>	=	3 741,57 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 6 023,70 m <sup>3</sup> * 3 741,57 Kč/m <sup>3</sup>	=	22 538 099,80 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,000 %	-	7 212 191,91 Kč
<b>Obj.1 - Skladovací hala ( parc.č. 1115/4 ) - zjištěná cena</b>	=	<b><u>15 325 907,86 Kč</u></b>

**a) Obj.2 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/4 ) - § 3**

Budova je zděná, se dvěma nadzemními podlažími, přízemí je mírně zapuštěno pod úroveň terénu. Budova slouží pro skladovací účely. Konstrukčně je masivního provedení, v přízemí s klenbami a zdívkou tl. 100 cm, střecha pultová, krytina plechová, podlahy betonové, fasáda stříkaná, vnitřní omítky hladké štukové, dveře hladké a náplňové, okna dvojitá, kastlová, elektroinstalace světelná, bleskosvod osazen. Objekt pochází z roku 1909, stáří 2010 - 1909 = 101 roků. Technický stav dobrý, objekt byl několikrát rekonstruován.

Ke dni ocenění je objekt pronajat :

1.NP Quy Nam Bui, sklad textilu  
o výměře 174 m<sup>2</sup> za částku 9.819,- Kč/měs tj. 677,- Kč/m2/rok

nepronajaté prostory - částečně zasahující do sousedního objektu :

1.NP sklad o výměře 118 m<sup>2</sup>  
2.NP sklady o výměře 86 m<sup>2</sup>, 3 x 20 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: S. skladování a manipulace  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód CZ - CC: 1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:	24,85*11,55	=	287,02 m <sup>2</sup>
2.NP:	24,85*11,55	=	287,02 m <sup>2</sup>
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	287,02 m <sup>2</sup>	4,20 m	1 205,48 m <sup>3</sup>
2.NP:	287,02 m <sup>2</sup>	3,60 m	1 033,27 m <sup>3</sup>

Součet  $574,04 \text{ m}^2$   $2\,238,75 \text{ m}^3$

Průměrná výška podlaží:  $PVP = 2\,238,75 / 574,04 = 3,90 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:  $PZP = 574,04 / 2 = 287,02 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$24,85 * 11,55 * 8,30 + 6,00 * 3,60 * 2,30$	=	$2\,431,93 \text{ m}^3$
zastřešení:	$24,85 * 11,55 * 0,60 * 0,5$	=	$86,11 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$2\,518,04 \text{ m}^3$

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	N	30,40	100,00	1,54	46,82
3. Stropy:	S	13,80	100,00	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	S	5,20	100,00	1,00	5,20

Součet upravených objemových podílů: 109,29

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 1,0929

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy:	P	13,20	100,0	0,46	6,07	5,56	101	130	77,69	4,3196
2. Svislé konstrukce:	N	30,40	100,0	1,54	46,82	42,84	101	130	77,69	33,2824
3. Stropy:	S	13,80	100,0	1,00	13,80	12,63	101	120	84,17	10,6307
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,0	1,00	7,00	6,40	101	110	91,82	5,8765
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,65			86,00	2,2790
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,64			86,00	0,5504
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	3,84			86,00	3,3024
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,65			90,00	2,3850
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Schody:	S	1,80	100,0	1,00	1,80	1,65	101	130	77,69	1,2819
11. Dveře:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,20			89,00	1,9580
12. Vrata:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	2,74			89,00	2,4386

13. Okna:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,11	89,00	2,7679
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	2,65	86,00	2,2790
15. Vytápění:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	5,31	89,00	4,7259
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,37	89,00	0,3293
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
24. Výtahy:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
25. Ostatní:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	4,76	85,00	4,0460
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					109,29		Opotřebení:	82,4526

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9430
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0929
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1600
<b>Základní cena upravená</b>	=	<b>4 809,72 Kč/m<sup>3</sup></b>
Plná cena: 2 518,04 m <sup>3</sup> * 4 809,72 Kč/m <sup>3</sup>	=	12 112 799,00 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 82,4526 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	9 987 317,71 Kč
<b>Obj.2 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/4 ) - zjištěná cena</b>	<b>≡</b>	<b>2 125 481,29 Kč</b>

**a) Obj.3 - Kompresorovna ( parc.č. 1114/3 ) - § 3**

Budova je zděná třípodlažní, tradičního provedení. 1.NP je zapuštěno pod úroveň terénu, zde je kompresorovna, ve 2.NP a 3.NP obslužné prostory a soc. zařízení.  
Založení na základových pasech, nosná konstrukce zděná, krov pultový, krytina plechová, bleskosvod, okna dvojitá, dveře rámové, podlahy palubkové a betonové mazaniny, omítky štukové, vytápění bývalo centrální s ocel. radiátory, dnes odpojeno. Zavedena elektroinstalace 380 i 3 280 V. Objekt pochází z roku 1909, stáří 2010 - 1909 = 101 roků, technický stav horší.  
Ve 2.NP zatečené stropy, střecha byla opravována.

Ke dni ocenění je objekt pronajat jen z části :

1.NP Jan Pečínka, zkušebna hud. skupiny  
o výměře 20 m<sup>2</sup> za částku 737,- Kč/měs tj. 442,- Kč/m2/rok

- 2.NP Jaroslav Šusta , sklad  
o výměře 40 m<sup>2</sup> za částku 500,- Kč/měs tj. 150,- Kč/m2/rok
- 3.NP Barbora Káňová, sklad  
o výměře 12 m<sup>2</sup> za částku 327,- Kč/měs tj. 327,- Kč/m2/rok

nepronajaté prostory :

- 1.NP zbývající část „ suterénu” kde byla kompresorovna o výměře 89 m<sup>2</sup>
- 2.NP sklad s obtížným přístupem, zatékalo se střechy o výměře 69 m<sup>2</sup>
3. NP sklad s obtížným přístupem, zdutá podlaha o výměře cca 26 m<sup>2</sup>

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód CZ - CC: 1252

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12,10*11,55	=	139,76 m <sup>2</sup>
2.NP:	12,10*11,55	=	139,76 m <sup>2</sup>
3.NP:	6,00*11,55	=	69,30 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	139,76 m <sup>2</sup>	3,20 m	447,23 m <sup>3</sup>
2.NP:	139,76 m <sup>2</sup>	3,20 m	447,23 m <sup>3</sup>
3.NP:	69,30 m <sup>2</sup>	2,80 m	194,04 m <sup>3</sup>
Součet	348,82 m <sup>2</sup>		1 088,50 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 088,50 / 348,82 = 3,12 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 348,82 / 3 = 116,27 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	11,55*12,10*6,50	=	908,41 m <sup>3</sup>
zastřešení:	11,55*6,00*2,90	=	200,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 109,38 m <sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	100,00	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 87,67

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 0,8767

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	13,20	100,0	0,46	6,07	6,92	101	130	77,69	5,3761
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,0	1,00	30,40	34,67	101	130	77,69	26,9351
3. Stropy:	S	13,80	100,0	1,00	13,80	15,74	101	120	84,17	13,2484
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,0	1,00	7,00	7,98	101	110	91,82	7,3272
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,31			93,00	3,0783
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,80			93,00	0,7440
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,79			88,00	4,2152
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,31			93,00	3,0783
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Schody:	S	1,80	100,0	1,00	1,80	2,05	101	120	84,17	1,7255
11. Dveře:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,74			88,00	2,4112
12. Vrata:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,42			88,00	3,0096
13. Okna:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,88			88,00	3,4144
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,31			88,00	2,9128
15. Vytápění:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	6,62			88,00	5,8256
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,46			88,00	0,4048
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
24. Výtahy:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	5,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					87,67	Opotřebení:			83,7065	

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9768
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8767

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1600
<b>Základní cena upravená</b>	=	4 638,07 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 1 109,38 m <sup>3</sup> * 4 638,07 Kč/m <sup>3</sup>	=	5 145 383,80 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 83,7065 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	4 307 020,69 Kč
<b>Obj.3 - Kompresorovna ( parc.č. 1114/3 ) - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b><u>838 363,11 Kč</u></b>

**a.) Obj.4 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/1 ) - § 3**

Budova je zděná dvoupodlažní, nepodsklepená, s pultovou nízkou střechou. Osazena na bet. základových pasech, stropy s rovnými podhledy, krytina z asfaltových pásů a plechová, oplechování z pozinkovaného plechu, osazen bleskosvod. Okna dvojitá, dveře náplňové, elektroinstalace 220 i 380 V, vytápění bývalo centrální, dnes odpojeno, pouze el. přímotopy, vybavení standardní. Objekt byl postaven a užíván ve třicátých letech.

Ke dni ocenění je objekt pronajat :

1.NP Hoa Bui Manh, sklad o výměře 200 m <sup>2</sup> za částku 13.000,- Kč/měs	tj. 780,- Kč/m2/rok
2.NP JEZELI, sklad ( není dobrý přístup ) o výměře 180 m <sup>2</sup> za částku 3.780,- Kč/měs	tj. 252,- Kč/m2/rok
Guong Dang Xuan, sklad o výměře 86 m <sup>2</sup> za částku 2.103,- Kč/měs	tj. 293,- Kč/m2/rok
Luboš Duchoň, sklad o výměře 45 m <sup>2</sup> za částku 1.063,- Kč/m <sup>2</sup>	tj. 283,- Kč/m2/rok

nepronajaté prostory :

2.NP sklad o výměře 117 m<sup>2</sup> špatný přístup po rampě

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**



1.NP:	19,00*16,80	=	319,20 m <sup>2</sup>
2.NP:	19,00*16,80	=	319,20 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	319,20 m <sup>2</sup>	4,10 m	1 308,72 m <sup>3</sup>
2.NP:	319,20 m <sup>2</sup>	3,60 m	1 149,12 m <sup>3</sup>
Součet	638,40 m <sup>2</sup>		2 457,84 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 457,84 / 638,40 = 3,85 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 638,40 / 2 = 319,20 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	19,00*16,80*8,70	=	2 777,04 m <sup>3</sup>
zastřešení:	19,00*16,80*0,60*0,5	=	95,76 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 2 872,80 m<sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	N	30,40	100,00	1,54	46,82
3. Stropy:	S	13,80	100,00	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střeš:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	S	5,20	100,00	1,00	5,20

Součet upravených objemových podílů: 109,29

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 1,0929

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9407
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8455
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0929
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1600

Základní cena upravená = 4 838,04 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 2 872,80 m<sup>3</sup> \* 4 838,04 Kč/m<sup>3</sup> = 13 898 713,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,000 \%$

- 11 118 970,71 Kč

**Obj.4 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/1 ) - zjištěná cena**

**≡ 2 779 742,67 Kč**

**a5) Obj.5 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/2 ) - § 3**

Budova je zděná , dvoupodlažní, nepodsklepená, s nízkou pultovou střechou. Základové pasy, stropy s rovným podhledem, krytina z asfaltových pásů, oplechování z pozinkovaného plechu, osazen bleskosvod. Okna dvojitá, dveře náplňové, elektroinstalace 220 i 380 V, vytápění bývalo centrální, nyní odpojeno, vybavení standardní. Objekt byl postaven v roce 1960. Stáří 2010 - 1960 = 50 roků

Objekt je ke dni ocenění pronajat :

1.NP	NUMBERO s.r.o., sklad o výměře 120 m <sup>2</sup> za částku 12.321,- Kč/měs	tj. 1.232,- Kč/m2/rok
2.NP	Van Hung Dao, sklad o výměře 95 m <sup>2</sup> za částku 4.358,- Kč/měs	tj. 550,- Kč/m2/rok
	FAMILY COMPANY s.r.o., sklad o výměře 60 m <sup>2</sup> za částku 3.360,- Kč/měs	tj. 672,- Kč/m2/rok

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:	$(16,90+15,40)*0,5*10,50$	=	169,58 m <sup>2</sup>
2.NP:	$(16,90+15,40)*0,5*10,50$	=	169,58 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	169,58 m <sup>2</sup>	4,10 m	695,28 m <sup>3</sup>
2.NP:	169,58 m <sup>2</sup>	3,90 m	661,36 m <sup>3</sup>
Součet	339,16 m <sup>2</sup>		1 356,64 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $1 356,64 / 339,16 = 4,00$  m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $339,16 / 2 = 169,58$  m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba:	$(16,90+15,40)*0,5*10,50*8,30$	=	1 407,47 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(16,90+15,40)*0,5*10,50*0,40*0,5$	=	33,92 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>1 441,39 m<sup>3</sup></u>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	100,00	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	S	5,20	100,00	1,00	5,20

Součet upravených objemových podílů: 92,87

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,9287

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9589
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9287
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1600

**Základní cena upravená** = 4 089,10 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 1 441,39 m<sup>3</sup> \* 4 089,10 Kč/m<sup>3</sup> = 5 893 987,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 100 = 50,000 % - 2 946 993,92 Kč

**Obj.5 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/2 ) - zjištěná cena** = 2 946 993,93 Kč

**a) Obj. 7 - Sklad pod silem ( parc.č. 1115/10 ) - § 3**

Sklad - obj.7 - jedná se pouze o vestavbu skladu pod konstrukci sila o zastavěné ploše 5,85 m x 5,81 m, na který navazují další přízemní objekty (původní stará kotelna se skladem), které nejsou předmětem tohoto ocenění, avšak lze je technicky oddělit.

Zdivo tl. 30 cm, plochá střecha, živičná krytina, dveře kovové, okno jednoduché se žaluziemi, betonová podlaha, vápenné omítky, zavedena elektroinstalace.

Dispozičně sestává z chodby, kanceláře a skladu. opotř. cca 50 %.

Ke dni ocenění je celý objekt pronajat :

1. NP AYSEN spol. s r.o. sklad  
o výměře 140 m<sup>2</sup> za částku 10.005,- Kč/měs tj. 858,- Kč/m2/rok

Oceněna bude jen část pod silem.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: S. skladování a manipulace  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód CZ - CC: 1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 5,85\*5,81 = 33,99 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	33,99 m <sup>2</sup>	2,62 m	89,05 m <sup>3</sup>
Součet	33,99 m <sup>2</sup>		89,05 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 89,05 / 33,99 = 2,62 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 33,99 / 1 = 33,99 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

dostavba pod silem: 5,85\*5,81\*2,62 = 89,05 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 89,05 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	50,00	1,00	6,90
	C	13,80	50,00	0,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce:	P	0,70	100,00	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	C	3,00	100,00	0,00	0,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	N	5,80	100,00	1,54	8,93
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 78,32

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 0,7832

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	1,1142
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,1015
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,7832
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1600
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6430

**Základní cena upravená** = 5 349,89 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 89,05 m<sup>3</sup> \* 5 349,89 Kč/m<sup>3</sup> = 476 407,81 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 % - 238 203,91 Kč

**Obj. 7 - Sklad pod silem ( parc.č. 1115/10 ) - zjištěná cena** = **238 203,90 Kč**

### a) Obj.11 - Textilní hala ( parc.č. 1115/14,115/16 a cizí parc.č. 1115/15, 31/5) - § 3

Skladovací hala je přízemní z ocelové příhradové kruhové konstrukce + textilní plášť, podlaha betonová, elektroinstalace světelná, vrata kovová, původní poškozené opláštění opraveno, stáří 27 roků, opotř. max.

Ke dni ocenění je pronajato :

1.NP Společnost Online Brno s.r.o., parkování  
o výměře 153 m<sup>2</sup> za částku 12.618,- Kč/měs tj. 990,- Kč/m2/rok

ve skutečnosti má pronajatou celou plochu 270 m<sup>2</sup>

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Hala: J. skladování a manipulace  
 Svislá nosná konstrukce: kovová  
 Kód CZ - CC: 1252

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 29,40\*9,20 = 270,48 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	270,48 m <sup>2</sup>	5,35 m	1 447,07 m <sup>3</sup>
Součet	270,48 m <sup>2</sup>		1 447,07 m <sup>3</sup>

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 447,07 / 270,48 = 5,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 270,48 / 1 = 270,48 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba: 29,40\*9,20\*0,20+3,14\*5,0\*5,00\*29,40 = 2 362,00 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 2 362,00 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,20	100,00	1,00	12,20
2. Svislé nosné konstrukce:	P	29,30	100,00	0,46	13,48
3. Stropy:	C	8,90	100,00	0,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	11,00	100,00	1,00	11,00
5. Krytiny střech:	P	2,90	100,00	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	6,10	100,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	C	3,30	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	C	0,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	C	2,20	100,00	0,00	0,00
12. Vrata:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
13. Okna:	C	4,30	100,00	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					49,81
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,4981

Překročení min. 0,8 je dáno v ýše uvedenými podstandardními a chybějícími položkami.

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 3): = 1 599,- Kč/m<sup>3</sup>  
 Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 4): \* 0,9480  
 Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) : \* 0,9444  
 Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP) : \* 0,8234

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,4981
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1600
<b>Základní cena upravená</b>	=	1 559,91 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 2 362,00 m <sup>3</sup> * 1 559,91 Kč/m <sup>3</sup>	=	3 684 507,42 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 85,000 %	-	3 131 183,31 Kč
<b>Obj.11 - Textilní hala ( parc.č. 1115/14,115/16 a cizí parc.č. 1115/15, 31/5)</b>		
<b>- zjištěná cena</b>	<b>≡</b>	<b><u>553 324,11 Kč</u></b>

## **b) Vedlejší stavby**

### **b<sub>3</sub>) Obj.16 - Vrátnice ( parc.č. 1115/6 ) - § 7**

Vrátnice je zděná, přízemní, situovaná vlevo při vjezdu do areálu. Dispozičně sestává z místnosti vrátného, vstupní haly, kanceláře a sociálního zařízení. Nosná konstrukce zděná tl. 30-40 cm, stropy s rovným podhledem, bet., střecha plochá se živičnou krytinou, oplechování z pozinkovaného plechu. Fasáda stříkaná vápenná, ker. venkovní obklad, vnitřní omítky vápenné štukové, okna zdvojená, dveře vstupní z hliníkových profilů, podlahy PVC, vytápění bývalo centrální, elektroinstalace 220 i 380 V, rozvody studené vody, průtokový ohříváč, WC splachovací, umyvadlo. Stáří 32 roků.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:	5,90*9,90	=	58,41 m <sup>2</sup>
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	58,41 m <sup>2</sup>	3,20 m

#### **Obestavěný prostor:**

vrchní stavba:	5,90*9,90*3,20	=	186,91 m <sup>3</sup>
zastřešení:	5,90*9,90*0,80*0,5	=	23,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	210,27 m <sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu $K_4$ :

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
13. ostatní-WC, umyv., vytápění	A	5,00	100,00	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů:					105,00
Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ :					1,0500

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0500
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1210
Základní cena upravená	=	3 424,09 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	=	210,27 m <sup>3</sup> * 3 424,09 Kč/m <sup>3</sup> = 719 983,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 80 = 40,000 \%$

**Obj.16 - Vrátnice ( parc.č. 1115/6 ) - zjištěná cena**

- 287 993,36 Kč  
= 431 990,04 Kč

### b.) Obj.15 - Kancelář ( parc.č. 1115/2 ) - § 7

Objekt kanceláře je zděný, přízemní, postavený vedle budovy obj.5. Sestává z jednoho prostoru. Nosná kce zděná tl. 30 cm, stropy s rovným podhledem, bet., střecha plochá, oplechování neúplně z pozinkovaného plechu. Fasáda stříkaná, vnitřní omítky vápenné štukové, okna zdvojená s mřížemi, dveře prkénkové, podlahy betonové, vytápění bývalo centrální, nyní elektrický přímotop, elektroinstalace 220 V. Stáří 26 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba: typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm



Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
 Podkroví: nemá podkroví  
 Krov: neumožňující zřízení podkroví  
 Kód CZ - CC: 1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 5,30\*4,10 = 21,73 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	21,73 m <sup>2</sup>	2,80 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba vč. 5,30\*4,10\*2,90 = 63,02 m<sup>3</sup>  
 zastřešení:

Obestavěný prostor – celkem: = 63,02 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					1,0000

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8): = 1 250,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby): \* 1,0000

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,2300

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38): \* 2,1210

Základní cena upravená = 3 261,03 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 63,02 m<sup>3</sup> \* 3 261,03 Kč/m<sup>3</sup> = 205 510,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 26 / 80 = 32,500 \%$

Obj.15 - Kancelář ( parc.č. 1115/2 ) - zjištěná cena

- 66 790,80 Kč

≡ 138 719,37 Kč

**b<sub>6</sub>) Buňky 2 ks - § 7**

Buňky z kovové kostry, klasického provedení, osazeny na bet. patkách, bez základů, okna zdvojená, krytina z vlnitého plechu. Stáří 27 roků.

Ke dni ocenění je pronajato :

1.NP Nghinh Le Xuan buňka

o výměře 11 m<sup>2</sup> za částku 2.325,- Kč/měs

tj. 2.536,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

ve skutečnosti má užívat dvě buňky o zastavěné ploše 35,34 m<sup>2</sup>,  
tj. podl. pl. cca 29 m<sup>2</sup>

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:

typ D

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód CZ - CC:

1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 2,85\*12,40 = 35,34 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	35,34 m <sup>2</sup>	2,90 m

**Obestavěný prostor:**

1.NP: (2,85\*12,40)\*(2,90) = 102,49 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 102,49 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100,00	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100,00	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100,00	1,00	21,80
5. Krytina	S	11,20	100,00	1,00	11,20

6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30
9. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100,00	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů:					92,00
Hodnota koeficientu vybavení $K_4$ :					0,9200

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 055,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9200
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 38):	*	2,1210
Základní cena upravená	=	2 532,13 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	$102,49 \text{ m}^3 * 2 532,13 \text{ Kč/m}^3$	= 259 518,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 30 = 90,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 220 590,35 Kč

38 927,71 Kč

**Buňky 2 ks - zjištěná cena**

**b7) Obj.14 - Plechový sklad ( na cizím pozemku parc.č. 48/9 ) - § 7**

Přízemní plechový sklad, sedlová nízká střecha, opláštění z vlnitého plechu, vrata plechová, podlaha hrubý beton, bez vybavení, značně zdevastován, stáří 47 roků, max. opotř.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP:  $6,00 * 3,10$  = 18,60 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	18,60 m <sup>2</sup>	2,10 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba:	6,00*3,10*2,30	=	42,78 m <sup>3</sup>
zastřešení:	6,00*3,10*0,40*0,5	=	3,72 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	46,50 m <sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 62,10

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,6210

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6210
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1210

Základní cena upravená = 1 571,48 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 46,50 m<sup>3</sup> \* 1 571,48 Kč/m<sup>3</sup> = 73 073,82 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 % - 62 112,75 Kč

**Obj.14 - Plechový sklad ( na cizím pozemku parc.č. 48/9 ) - zjištěná cena = 10 961,07 Kč**

**b<sub>g</sub>) Obj. 13 - Sušárna ( na cizím pozemku parc.č. 48/8 a 31/6 ) - § 7**

Sušárna je přízemní, volně stojící, s pultovou střechou, krytinou z vlnitého plechu, v části je objekt zděný, v části z kovového rámu, vrata kovová, dveře plechové, podlaha betonová, elektroinstalace 220 i 380 V, omítky hrubé, bez stropu. Stáří 47 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód CZ - CC: 1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 6,20\*5,55 = 34,41 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	34,41 m <sup>2</sup>	3,90 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba : 6,20\*5,55\*3,00 = 103,23 m<sup>3</sup>  
zastřešení: 6,20\*5,55\*0,90\*0,5 = 15,48 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 118,71 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	P	6,00	100,00	0,46	2,76
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	N	4,00	100,00	1,54	6,16

Součet upravených objemových podílů: 76,32

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,7632

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8): = 970,- Kč/m<sup>3</sup>  
Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby): \* 0,7632  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,2300  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38): \* 2,1210  
Základní cena upravená = 1 931,32 Kč/m<sup>3</sup>  
Plná cena: 118,71 m<sup>3</sup> \* 1 931,32 Kč/m<sup>3</sup> = 229 266,99 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 47 / 50 = 94,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 194 876,95 Kč

**Obj. 13 - Sušárna ( na cizím pozemku parc.č. 48/8 a 31/6 ) - zjištěná cena = 34 390,04 Kč**

**b<sub>9</sub>) Obj.12 - Otevřený přístřešek ( na cizím pozemku parc.č.48/7 ) - § 7**

Jedná se o přístřešek ocelové konstrukce, s pultovou střechou z vlnitého plechu, opláštěný ze tří stran vlnitým plechem, se dvěma plech. příčkami, přední strana otevřená, hliněná podlaha, opotř. 85 %

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba: typ F  
Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód CZ - CC: 1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 16,20\*4,90 = 79,38 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	79,38 m <sup>2</sup>	3,30 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba vč. zastřešení: 16,20\*4,90\*(3,30+2,85)\*0,5 = 244,09 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 244,09 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100,00	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	60,00	1,00	19,14
	C	31,90	40,00	0,00	0,00
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,00	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100,00	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 35,66

Hodnota koeficientu vybavení K<sub>4</sub>: 0,3566

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,3566
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1210
Základní cena upravená	=	902,41 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 244,09 m <sup>3</sup> * 902,41 Kč/m <sup>3</sup>	=	220 269,26 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,000 % - 187 228,87 Kč

**Obj.12 - Otevřený přístřešek ( na cizím pozemku parc.č.48/7 ) - zjištěná cena = 33 040,39 Kč**

**b<sub>10</sub>) Obj.17 - Elektrozvodna ( parc.č.1115/8 ) - § 7**

Elektrozvodna vpravo u vjezdu, zděná, přízemní, omítnutá, s plochou střechou, plechovou krytinou. Dveře plechové, omítky štukové, oplechování pozinkované, úplné, vrata plechová. Stáří 32 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.NP: 5,20\*6,60 = 34,32 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	34,32 m <sup>2</sup>	3,20 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba vč. 5,20\*6,60\*3,20 = 109,82 m<sup>3</sup>  
zastřešení:

Obestavěný prostor – celkem: = 109,82 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7.10	100.00	1.00	7.10

2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů: 100,00

Hodnota koeficientu vybavení  $K_4$ : 1,0000

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,1210
Základní cena upravená	=	3 261,03 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 109,82 m <sup>3</sup> * 3 261,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	358 126,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 80 = 40,000 \%$  - 143 250,53 Kč

**Obj.17 - Elektrorozvodna ( parc.č.1115/8 ) - zjištěná cena** 214 875,78 Kč

### b<sub>11</sub>) Obj.18 - Trafostanice ( parc.č. 1115/7 ) - § 7

Trafostanice vpravo u vjezdu, zděná, omítnutá, s plochou střechou, krytina z vlnitého plechu, dveře plechové, omítky štukové, oplechování pozinkované, úplné, vrata plechová. Stáří 47 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 5,40\*5,20+1,50\*4,80 = 35,28 m<sup>2</sup>



Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	35,28 m <sup>2</sup>	3,60 m

**Obestavěný prostor:**

vrchní stavba vč. zastřešení:	$5,40 \cdot 5,20 \cdot 3,60 + 1,50 \cdot 4,80 \cdot 2,40$	=	118,37 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>118,37 m<sup>3</sup></u>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					1,0000

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1210
Základní cena upravená	=	3 261,03 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	$118,37 \text{ m}^3 \cdot 3 261,03 \text{ Kč/m}^3$	= 386 008,12 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 47 / 60 = 78,333 \%$

Obj.18 - Trafostanice ( parc.č. 1115/7 ) - zjištěná cena = 83 636,38 Kč

## Rekapitulace ocenění objektů vč. opotřebení

### a) Hlavní stavby

a <sub>1</sub> ) Obj.1 - Skladovací hala ( parc.č. 1115/4 )	=	15 325 907,86 Kč
a <sub>2</sub> ) Obj.2 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/4 )	=	2 125 481,29 Kč
a <sub>3</sub> ) Obj.3 - Kompresorovna ( parc.č. 1114/3 )	=	838 363,11 Kč
a <sub>4</sub> ) Obj.4 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/1 )	=	2 779 742,67 Kč
a <sub>5</sub> ) Obj.5 - Skladovací budova ( parc.č. 1114/2 )	=	2 946 993,93 Kč
a <sub>7</sub> ) Obj. 7 - Sklad pod silem ( parc.č. 1115/10 )	=	238 203,90 Kč
a <sub>9</sub> ) Obj.11 – Text.hala ( parc.č. 1115/14,115/16 a cizí p.č. 1115/15, 31/5 )	=	553 324,11 Kč

### b) Vedlejší stavby

b <sub>3</sub> ) Obj.16 - Vrátnice ( parc.č. 1115/6 )	=	431 990,04 Kč
b <sub>4</sub> ) Obj.15 - Kancelář ( parc.č. 1115/2 )	=	138 719,37 Kč
b <sub>6</sub> ) Buňky 2 ks	=	38 927,71 Kč
b <sub>7</sub> ) Obj.14 - Plechový sklad ( na cizím pozemku parc.č. 48/9 )	=	10 961,07 Kč
b <sub>8</sub> ) Obj. 13 - Sušárna ( na cizím pozemku parc.č. 48/8 a 31/6 )	=	34 390,04 Kč
b <sub>9</sub> ) Obj.12 - Otevřený přístřešek ( na cizím pozemku parc.č.48/7 )	=	33 040,39 Kč
b <sub>10</sub> ) Obj.17 - Elektrorozvodna ( parc.č.1115/8 )	=	214 875,78 Kč
b <sub>11</sub> ) Obj.18 - Trafostanice ( parc.č. 1115/7 )	=	83 636,38 Kč

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **25 794 557,65 Kč**

zaokrouhleně **25 794 560,- Kč**

## **Srovnávací metoda - pozemky :**

### **Popis oceňovaných pozemků :**

Jedná se o pozemky areálu bývalého Dřevopodniku města Brna, které jsou situované v Brně, kat. úz. Trnitá, v prostoru mezi ulicemi Křenová, Rumiště, Mlýnská a Štěpánská, s hlavním vjezdem z ulice Rumiště. Zadní část areálu protíná vodní tok propojující řeku Svratku s řekou Svitavou. Na pozemku jsou postaveny skladovací haly a budovy, přístřešky a vedlejší stavby.

Celková výměra pozemku celého areálu činí 6 193 m<sup>2</sup>. Z této výměry činí skutečně zastavěná plocha objekty 2583 m<sup>2</sup>, část staveb je postavena na pozemku cizího vlastníka – v zadní části areálu ( obj. 11,12,13,14 ).

Dle současně platného územního plánu je v dané lokalitě navržena budoucí komunikace zabírající střední část areálu v celkové výměře cca 1690 m<sup>2</sup>. V místě však není stavební uzávěra. V Cenové mapě pozemků města Brna č. 8 je tato lokalita zobrazena a označena cenovým symbolem 4240. V předcházející Cenové mapě pozemků města Brna č.7 byla tato lokalita označena cenovým symbolem 1000.

**Obvyklá cena pozemků bude provedena na základě porovnání se skutečným prodejem podobných pozemků v dané lokalitě za poslední dobu.**

### **Srovnávané prodeje pozemků :**

#### **1. Pozemky mezi ulicemi Dornych – Mlýnská – Spálená ( bývalý hotel Atrium )**

dle kupní smlouvy V – 5473/2007 byly prodány pozemky parc.č. 1061/1 o výměře 3414 m<sup>2</sup> a parc.č. 1148 o výměře 1944 m<sup>2</sup> za částku **8.025,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### **2. Pozemky na nároží ulic Dornych – Plotní**

dle kupní smlouvy V – 8236/2007 byly prodány pozemky parc.č. 723/1 o výměře 84 m<sup>2</sup>, parc.č. 727 o výměře 178 m<sup>2</sup>, parc.č. 724/1 o výměře 552 m<sup>2</sup>, parc.č. 725/1 o výměře 1130 m<sup>2</sup> a parc.č. 728/1 o výměře 225 m<sup>2</sup> za částku **7.200,- Kč/m<sup>2</sup>**

**3. Pozemky mezi ul. Opuštěná – Košťálová** ( parkoviště vedle autobusového nádraží Zvonařka )

dle kupní smlouvy V – 8451/2006 byly prodány pozemky parc.č. 882/1, 957, 958, 959, 960/1, 960/2, 960/3, 960/4, 966/1, 966/3, a 1168/2 o celkové výměře 21 669 m<sup>2</sup> za částku **5.616,- Kč/m<sup>2</sup>**

**4. Pozemky na nároží ulic Lazaretní – Koperníkova** ( pozemky u Kauflandu v Židenicích )

dle kupní smlouvy V – 15170/2005 byly prodány pozemky parc.č. 5876/10,11,12, 5877/1 a 19 o celkové výměře 14 697 m<sup>2</sup> za částku **5.579,- Kč/m<sup>2</sup>**. V této ceně bylo i několik drobných černých staveb.

**Závěr :**

Průměrná cena výše uvedených prodejů činí 6.605,- Kč/m<sup>2</sup>, zaokr. 6.600,- Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu považuji za přiměřenou pro pozemky volně využitelné. Pro pozemky zablokované plánovanou výstavbou nové komunikace uvažuji pouze ve výši 1000,- Kč/m<sup>2</sup>, tak jak je uvedeno v cenové mapě.

Obvyklá cena pozemků celého areálu potom činí :

$$(6193 - 1690) \text{ m}^2 \times 6.600,- \text{ Kč/m}^2 = 29.719.800,- \text{ Kč}$$

$$1690 \text{ m}^2 \times 1.000,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} 1.690.000,- \text{ Kč}$$

**celkem                      31.409.800,- Kč**

**C. Rekapitulace**

**Věcná hodnota :**

**Věcná hodnota objektů :** 25, 794. 560,- Kč

**Věcná hodnota pozemků :** 31, 409. 800,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem :** 57, 204. 360,- Kč

č.	objekt	Cena výnosová (Kč)	Tržní cena pozemku pod objektem (Kč)	Cena demolice (Kč)
obj. 1	Skladovací hala	3,811.089,-	4,382.400,-	2,602.000,-
obj. 2	Skladovací budova	1,252.790,-	1,894.200,-	1,088.000,-
obj. 3	Kompresorovna	279.586,-	767.200,-	479.000,-
obj. 4	Skladovací budova	1,453.155,-	1,511.800,-	1,241.000,-
obj. 5	Skladovací budova	1,237.011,-	646.000,-	623.000,-
obj. 7a	Sklad pod silem	111.197,-	35.000,-	38.000,-
obj.11	Textilní hala	614.700,-	40.000,-	0,- demol. v rámci komunik.
obj.12	Otevřený přístřešek	0,-	cizí pozemek	15.000,-
obj.13	Sušárna	0,-	cizí pozemek	15.000,-
obj.14	Plechový sklad	0,-	cizí pozemek	15.000,-
obj.15	Kancelář	90.514,-	22.000,-	0,- demol. v rámci komunik.
obj.16	Vrátnice	236.600,-	382.800,-	91.000,-
obj.17	Elektrorozvodna	0,-	224.400,-	48.000,-
obj.18	Trafostanice	0,-	231.000,-	51.000,-
	<b>C E L K E M</b>	<b>9,086.642,-</b>	<b>12,004.000,-</b>	<b>6,306.000,-</b>

