

# Znalecký posudek

č. 3424-159-2018



<b>Objednatel:</b>	<b>Mgr. Miroslav Lahoda</b> Insolvenční správce Karla Hrouzka Banskobystrická 157, 621 00 Brno IČ: 72 01 58 02
<b>Účel posudku :</b>	Stanovení <i>obvyklé ceny</i> nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1213 v k.ú. Žatčany, obec Žatčany, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj
<b>Oceněno k datu:</b>	<b>1. 3. 2018</b>
<b>Zhotovitel posudku:</b>	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
<b>Odpovědný zpracovatel:</b>	Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal, Ing. et. Ing. Martin Bílík
<b>Počet stran posudku:</b>	47 + 16 stran příloh
<b>Počet vyhotovení :</b>	3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 13. 3. 2018

# Obsah

1	NÁLEZ .....	4
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	4
1.2	Účel posudku.....	4
1.3	Charakteristika obce.....	4
1.4	Popis nemovitých věcí.....	5
1.4.1	Rodinný dům na pozemku p.č. 4065/13.....	5
1.4.2	Sklad a stáčiště pohonných hmot .....	6
1.4.3	Technologické vybavení stáčiště pohonných hmot .....	6
1.5	Vlastnické a evidenční údaje .....	8
1.6	Omezení vlastnického práva .....	8
1.7	Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	8
1.8	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	8
1.9	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	9
1.10	Definice obvyklé ceny.....	9
1.11	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	10
1.11.1	Metoda administrativní.....	10
1.11.2	Metoda nákladová .....	10
1.11.3	Metoda výnosová .....	10
1.11.4	Metoda komparativní .....	11
1.12	Použitelnost znaleckého posudku .....	11
2	POSUDEK .....	12
2.1	Volba metody ocenění.....	12
2.2	Rodinný dům – metoda administrativní .....	12
2.3	Rodinný dům – metoda komparativní .....	19
2.3.1	Výměry pro ocenění.....	19
2.3.2	Srovnávací nabídka .....	19
2.3.3	Komparace.....	23
2.4	Sklad a stáčiště pohonných hmot – metoda administrativní .....	23
2.5	Technologické vybavení – časová cena .....	35
2.5.1	Způsob ocenění .....	35
2.5.2	Stanovení technické hodnoty zařízení .....	35
2.5.3	Výchozí ceny zařízení.....	37

2.5.4	Výpočet časové ceny zařízení .....	37
2.5.5	Obvyklá cena zařízení .....	38
2.6	Sklad a stáčiště pohonných hmot – komparativní metoda.....	38
2.6.1	Provozní budova se strojovnou.....	39
2.6.2	Venkovní manipulační plochy .....	42
3	REKAPITULACE.....	45
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	46

## Seznam příloh

Příloha č. 1:	Výpis z katastru nemovitostí .....	5 listů
Příloha č. 2:	Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3:	Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4:	Fotodokumentace – rodinný dům .....	4 listy
Příloha č. 5:	Fotodokumentace – sklad a stáčiště pohonných hmot.....	5 listů

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1213 v k.ú. Žatčany, obec Žatčany, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj, a to:

- Pozemek p.č. 4065/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 2 761 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 4065/3 – ostatní plocha, manipulační plocha, výměra 2 577 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 4065/5 – ostatní plocha, jiná plocha, výměra 595 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 4065/6 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 88 m<sup>2</sup>; součástí je stavba bez čp/če - zem. stav.;
- Pozemek p.č. 4065/7 – ostatní plocha, jiná plocha, výměra 11 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 4065/8 – ostatní plocha, jiná plocha, výměra 12 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 4065/9 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 32 m<sup>2</sup>; na pozemku je stavba bez čp/če – zem. stav.;
- Pozemek p.č. 4065/10 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 31 m<sup>2</sup> na pozemku je stavba bez čp/če – zem. stav.;
- Pozemek p.č. 4065/11 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 32 m<sup>2</sup>; na pozemku je stavba bez čp/če – zem. stav.;
- Pozemek p.č. 4065/12 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 58 m<sup>2</sup>; na pozemku je stavba bez čp/če – zem. stav.
- Pozemek p.č. 4065/13 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 187 m<sup>2</sup>; součástí je stavba č.p. 321, jiný stavba (rodinný dům)

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.3 Charakteristika obce

Obec Žatčany patří do okresu Brno – venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Židlochovice. Obec Žatčany se rozkládá se asi 18 km jihovýchodně od centra Brna a 11 km severovýchodně od města Židlochovice. Obcí protéká řeka Litava, leží v průměrné nadmořské výšce 192 m.n.m., katastrální plocha je 968 ha a žije zde 820 obyvatel.

Žatčany jsou obcí s omezenou občanskou vybaveností. K dispozici je mateřská škola, základní škola nižšího stupně, obchod, knihovna, ze sportovního vybavení pak tělocvična a hřiště. Z technického vybavení jsou k dispozici všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn. Dopravní dostupnost je zajištěn autobusovou

dopravou, z hlediska silniční dopravy leží Žatčany na silnici II/416, která se dále napojuje na dálnici D2.

## **1.4 Popis nemovitých věcí**

**Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou areálu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.**

**Při ocenění je vycházeno také ze znaleckého posudku 2382-427-2016, zpracovaný znaleckým ústavem Statikum s.r.o.**

Oceňované nemovité věci se nachází ve východní části katastrálního území Žatčany, mimo zastavěné území obce, mezi zemědělsky využívanými pozemky. Dle územního plánu obce spadají oceňované pozemky do plochy výroby a skladování.

Jedná se o areál bývalého polního hnojiště, který byl včetně příjezdové komunikace zkolaudován v roce 1984. V roce 2008 byl pak rekolaudován a v současné době je užíván jako sklad a stáčiště pohonných hmot. V západní části areálu se pak nachází stavba rodinného domu, který je zapsán v katastru nemovitostí jako jiná stavba.

Dešťová kanalizace ze střech je svedena do terénu – vsakováno v okolních pozemcích. Splašková kanalizace je svedena do stávající bezodtokové žumpy. Podzemní přípojka elektrické energie je vedena napojením na rozvodnou skříň, napájeno ze sloupového transformátoru v majetku Zemědělského družstva.

### **1.4.1 Rodinný dům na pozemku p.č. 4065/13**

Jedná se o dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům se sedlovou střechou, který se nachází na pozemku p.č. 4065/13. V 1. NP se nachází sklad, obytná místnost, kotelna a WC, ve 2. NP pak obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, spižárna, koupelna, samostatné WC, dva pokoje a dvě terasy. Komunikačně nejsou jednotlivá podlaží propojena. Přístup do 1.NP je zajištěn třemi vstupy v úrovni přilehlých ploch, přístup do prostor 2.NP je řešen po ocelovém venkovním schodišti na terasu a dále dvěma vstupními dveřmi do vnitřních prostor.

Nosná konstrukce 1. NP je tvořena železobetonovým monolitickým rámem se stropní konstrukcí z prefabrikovaných předpjatých dutinových panelů Spirol a z nosného zdiva z cihelného systému Supertherm 24P+D. Příčky jsou zděné z cihel Supertherm 11,5P+D. Ve 2.NP je na rám a zdivo 1.NP navázáno nosné a současně obvodové zdivo z cihel Supertherm 44STI. Zastřešení je řešeno soustavou dřevěných vazníků, na které je zavěšen SDK podhled se zesílenou tepelnou izolací z minerální vlny o celkové tloušťce 320 mm. Převíslá část střechy, která zastřešuje prostor terasy, je vynášena ocelovými sloupky. Střešní krytinu tvoří střešní dílce z vytvarovaného plechu. Okna a dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné do dřevěných obložkových zárubní.

Zastavěná plocha domu je 187 m<sup>2</sup>, podlahová plocha je 185 m<sup>2</sup>.

Znalci nebyl umožněn do rodinného domu vstup, při ocenění bylo vycházeno z fotografií a dalších podkladů poskytnutých objednatelem pro posudek vypracovaný znaleckým ústavem v roce 2016 evidovaný pod číslem 2382-427-2016.

#### **1.4.2 Sklad a stáčiště pohonných hmot**

Jedná se o původní objekt strojovny nacházející se ve východní části areálu, který byl v souvislosti se změnou užívání přebudován a upraven na strojovnu pro výdej a stáčení pohonných hmot. Jedná se o přízemní zděnou nepodsklepenou budovu s pultovou střechou. Nachází se zde strojovna s izolací proti ropným látkám, v části je pak skladovací prostor a sociální zařízení a šatna pro obsluhu. Do každé části (strojovna, sklad, sociální zázemí) vede ze severní části objektu samostatný vstup s kovovými dveřmi. V roce 2013 byla provedena ještě přístavba, kterou se objekt rozšířil o prodejnu a kancelář. Přístavba byla umístěna na stávajících základech původní nakládací rampy. Jedná se o nepodsklepenou přízemní zděnou budovu s vnitřním zateplením a pultovou střechou.

Jižně od objektu strojovny a administrativní budovy se nachází nadzemní ocelové skladovací nádrže. Jedná se o tři věžové nádrže o objemu 125 m<sup>3</sup> pro skladování motorové nafty a jedna válcová nádrž o objemu 110 m<sup>3</sup> pro skladování benzínu natural. Okolo se nachází izolovaná oplocená manipulační plocha, ze které jsou případné kontaminované vody svedeny do izolované podzemní dvouplášťové úkapové bezodtokové jímky o objemu 5 m<sup>3</sup>.

U severní části objektu strojovny je situován jeden výdejový stojan pohonných hmot. Dále se zde nachází ještě otevřená kovová nadzemní nádrž o průměru 8,5 m a výšce 6,7 m, která v současné době není využívána.

Zbývající část areálu tvoří betonové manipulační plochy. Celý areál je oplocen kovovým plotem výšky 2,2 m, střední část areálu je v části ještě oddělena oplocením z betonových panelů.

#### **1.4.3 Technologické vybavení stáčiště pohonných hmot**

##### **Základní parametry zařízení:**

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>nádrž 180 m<sup>3</sup></b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>nadzemní skladovací nádrž – 3 ks</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok uvedení do provozu:	nezjištěno, GO v roce 2007
Objem:	180 m <sup>3</sup>
Povrchová úprava:	Megufer 2K EP + Megatop 2KPUR

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>nádrž 100 m<sup>3</sup></b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>nadzemní skladovací nádrž</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok uvedení do provozu:	nezjištěno, GO v roce 2007
Objem:	100 m <sup>3</sup>
Povrchová úprava:	Megufer 2K EP + Megatop 2KPUR

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>nádrž 5 m<sup>3</sup></b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>podzemní nádrž pro zachycení úkapů</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok uvedení do provozu:	2007
Objem:	5 m <sup>3</sup>
Provedení:	dvouplášťová jednokomorová nádrž

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>nádrž 3 m<sup>3</sup></b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>nadzemní nádrž</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok uvedení do provozu:	2007
Objem:	3 m <sup>3</sup>
Provedení:	dvouplášťová jednokomorová nádrž

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>Kontinuální měření hladin</b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>radarový hladinoměr, plovákový spínač, digitální zobrazovač</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok výroby:	2007
Napájení:	200 - 230 V, 50/60 Hz
Přesnost:	± 5 mm

<b>Značka a typ zařízení:</b>	<b>Výdejní stojan Adamov systems</b>
<b>Druh zařízení:</b>	<b>výdejní stojan včetně stanoviště</b>
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Výdej:	1x Nafta, 1x Natural

Řídicí systém:	ano
Rok výroby:	2007
<b>Značka a typ zařízení: potrubní rozvody + armatury</b>	
Druh zařízení:	kompletní rozvody stáčiště
Výrobní číslo zařízení:	nezjištěno
Rok výroby:	2007

Jedná se o kompletní technologické vybavení stáčiště PHM v obci Žatčany, tj. skladovací nádrže, kompletní rozvody a armatury, výdejní zařízení a řídicí software.

### **1.5 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni ocenění je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1213 v k.ú. Žatčany, obec Žatčany, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj tento subjekt:

Vlastnické právo	Podíl
Hrouzek Karel, č.p. 304, 66453 Žatčany	

### **1.6 Omezení vlastnického práva**

Na oceňovaných nemovitých věcech jsou vedena tato omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku (viz příloha č. 1).

### **1.7 Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Místní šetření bylo provedeno dne 1. 3. 2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

**Znalci nebyl umožněn přístup do areálu, domu ani na pozemky v jednotném funkčním celku. Z toho důvodu bylo možné provést pouze vizuální prohlídku z veřejné komunikace.**

### **1.8 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích



ocenění.

## **1.9 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Projektová dokumentace;
- Faktury od dodavatele PSMONT PLUS: 024-07, 026-07, 005-08
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Další informace poskytnuté objednatelem znaleckého posudku;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-667-6
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.10 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

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

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

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## **1.11 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.11.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.11.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.11.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od

situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

#### **1.11.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

##### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

##### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

##### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

##### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

### **1.12 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby insolvenčního řízení.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Soubor nemovitých věcí je pro účely tohoto ocenění rozdělen na dvě samostatně oceňované části, na rodinný dům a sklad se stáčištěm pohonných hmot se zbývajících částí pozemků.

V obou případech je hlavní metodou ocenění zvolena metoda komparativní, metodou pomocnou je metoda administrativní a dále stanovení časové ceny technologického vybavení. Pro porovnávací metodu je v konkrétním případě použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

### 2.2 Rodinný dům – metoda administrativní

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Základní informace

Kraj: Jihomoravský  
 Okres: Brno-venkov  
 Obec: Žatčany  
 Katastrální území: Žatčany  
 Počet obyvatel: 820

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 352,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

- O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, III 0,90  
 nebo autobusová zastávka
- O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod IV 0,90  
 a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$   
**508,00 Kč/m<sup>2</sup>**

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

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do  
 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: II	-0,10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci III	-0,05
není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné VII	0,01
komunikaci, s možností parkování na pozemku	
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 I	-0,07
m	
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – III	0,01
možnost komerčního využití	
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – Pozemek, I	-0,10
jehož součástí je stavba - rodinný dům se nachází v ploše výroby a skladování (dle platném územně plánovací dokumentace), Lze tedy předpokládat, že případný prodej či pronájem rodinného domu by byl obtížný.	

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,596}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,596}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,596}$$

## Ocenění staveb

### Hlavní stavby

#### Rodinný dům na p.č. 4065/13

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Střecha:

se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží:

se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	24,4*5,8+2,035*8,12	=	158,04

2.NP                                      24,5\*9,2                                      =                                      225,40

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	158,04 m <sup>2</sup>	3,15 m
2.NP	225,40 m <sup>2</sup>	2,90 m

**Obestavěný prostor**

**Výpočet jednotlivých výměř**

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
OP celkem	0,5*0,73*2,9375*24,5+0,5*0,73*24,5*4,7625+ 225,4*2,9+158,04*3,15	= 1 220,34 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	1 220,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 220,34 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9590</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 321,36</b>
<b>Plná cena:</b> 1 220,34 m <sup>3</sup> * 3 321,36 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 053 188,46 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 8 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	* 0,920
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>3 728 933,38 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	* 0,596
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>2 222 444,29 Kč</b>
<b>Rodinný dům na p.č. 4065/13 - zjištěná cena</b>	= <b>2 222 444,29 Kč</b>

**Příslušenství****Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

**Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav**

<b>Název stavby</b>	<b>Cena stavby</b>
Rodinný dům na p.č. 4065/13	2 222 444,29 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>2 222 444,29 Kč</b>

**Ocenění**

Cena staveb celkem:	2 222 444,29
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - = 77 785,55 Kč zjištěná cena**



**Ocenění pozemků****Pozemky**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku  $I_P = 0,596$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I =  $I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,596 = 0,596$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	508,-	0,596		302,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4065/13	187	302,77	56 617,99
Stavební pozemek - celkem			187		<b>56 617,99</b>
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>				<b>=</b>	<b>56 617,99 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen**

1. Rodinný dům na p.č. 4065/13	2 222 444,30 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	77 785,60 Kč
3. Pozemky	56 618,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 356 847,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 356 850,- Kč**

## 2.3 Rodinný dům – metoda komparativní

### 2.3.1 Výměry pro ocenění

Ocenění porovnávací metodou je provedeno na základě podlahových ploch rodinného domu. Terasy jsou zohledněny v koeficientu vybavení a příslušenství K4.

Podlaží	Místnost	PP (m <sup>2</sup> )
1. NP	sklad	14,40
1. NP	obytná místnost	29,70
1. NP	chodba	11,60
1. NP	kotelna	14,50
1. NP	WC	2,30
2. NP	terasa 1	36,30
2. NP	obývací pokoj s kuch. koutem a jídelnou	37,30
2. NP	spižárna	2,30
2. NP	koupelna	14,30
2. NP	pokoj	16,40
2. NP	pokoj	16,70
2. NP	chodba	23,20
2. NP	WC	2,20
2. NP	terasa 2	10,40
<b>PP celkem</b>		<b>231,60</b>
<b>PP pro ocenění (bez ploch teras)</b>		<b>184,90</b>

### Pozemek

Parc.č.	m <sup>2</sup>	vyčleněno k RD (m <sup>2</sup> )
4065/13	187	187
<b>Celkem</b>		<b>187</b>

### 2.3.2 Srovnávací nabídka

#### 1) Moutnice, okres Brno – venkov, podlahová plocha 80 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 391 m<sup>2</sup>

Kprodeji rodinný dům o velikosti 2+1, obec Moutnice. Celková plocha pozemku je 391 m<sup>2</sup>, ZP:158 m<sup>2</sup>, zahrada 233 m<sup>2</sup>. Jedná se o polořadový rodinný dům v klidné ulici, částečně podsklepený, s vjezdem na pozemek. Proběhla zde výměna oken, vstupních dveří, a fasáda domu. Vnitřní část domu je bez úprav. Možnost půdní vestavby - krovky a střecha jsou ve výborném stavu. Vlastní studna, odpad-jímka, přípojka na obecní vodu a kanalizací je před domem.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 790 000,- Kč



**2) Újezd u Brna, okres Brno – venkov, podlahová plocha 168 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 957 m<sup>2</sup>**

Samostatně stojící rodinný dům s velkým pozemkem. Dřevostavba s dispozicí 4+1 nabízí dostatek soukromí díky prostorné zahradě před i za domem a příjemné denní osvětlení se svojí jihovýchodní orientací. Interiér domu orientovaného do zahrady se sestává ze dvou podlaží, podkroví domu lze velmi jednoduše přebudovat na další obytné patro. V přízemí domu se nachází zádveří, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s terasou a vstupem na zahradu, koupelna, samostatná toaleta. V patře domu jsou tři samostatné pokoje, šatna, koupelna s vanou i sprchovým koutem, balkon s výhledem do zahrady. V domě se nachází dostatek úložných prostor, které jsou důmyslně řešeny v rámci celého domu.

V rozlehlé zahradě s celkovou plochou 850 m<sup>2</sup>, porostlé okrasnými keři a dřevinami je bazén 3x6m se zastřešením, zahradní domek a venkovní terasa navazující na dům, která nabízí dostatek prostoru na příjemné posezení.

Dům je vytápěn plynovým kotlem, případně i kachlovými kamny umístěnými v obývacím pokoji, podlahy dlažba a plovoucí laminátové podlahy, okna dřevěná dvojskla.

**NABÍDKOVÁ CENA: 5 850 000,- Kč**



### 3) Modřice, okres Brno – venkov, podlahová plocha 120 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 685 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu o dispozici 4+kk s pozemkem 685 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě ve městě Modřice u Brna, s garáží pro 1 auto a s možností vybudování dalšího podkrovního bydlení, případně přístavby do dvorní části. Tento dům je velmi dobře dispozičně řešený. Dům je zděný, zateplený, rekonstrukce domu proběhla v r. 2015, nová elektřina, nové rozvody. Dispozice domu je následující: prostorná vstupní chodba, vedle vstup do koupelny s vanou (výhodou okno), dále je zde vstup do obytného prostoru s kuchyní a elektrickým krbem. Kuchyňská linka je s vestavěnými spotřebiči -plynový sporák, el. trouba značky Ariston, odsavač, lednice Indesit. Vstup dále do pokoje-ložnice, na který navazuje vchod do hlavní koupelny s velkým sprchovým koutem a toaletou. samostatné průchozí 2 dětské pokoje s orientací na jihovýchod. Vytápění domu je zajištěno šamotovými radiátory, elektřina 220/380. Dům je na pojen na vodovodní řád a plyn, kanalizace před domem, na pozemku studna. Na podlaže kvalitní plovoucí podlaha, keramická dlažba, v koupelnách kvalitní obklady, okna plastová. Parkování v garáži nebo na pozemku před domem další 2 auta.

NABÍDKOVÁ CENA: 5 300 000,- Kč



### 4) Malé dráhy, Opatovice, okres Brno – venkov, podlahová plocha 141 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 141 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu s garáží a terasou. Byt má dispozici 4+kk. V přízemí se nachází dva samostatné pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, samostatná koupelna, WC a technická místnost s kotlem s obytnou plochou 76m<sup>2</sup>. Z obývacího pokoje se po schodišti vstupuje do podkroví s obytnou plochou 62m<sup>2</sup> s možností vybudování dalších až čtyř místností dle vlastních potřeb klientů. Dům je rohový s terasou, na kterou se vchází z obytného prostoru obývacího pokoje. Dům je po kompletní rekonstrukci včetně nové sedlové střechy a vybudovaného podkroví. Další úložné prostory se nachází v půdním prostoru domu. Zastavěná plocha a nádvoří celkem 141 m<sup>2</sup>. Nové rozvody sítí – elektřina, plyn, voda, kanalizace, vlastní studna, sklípek. Nové izolace domu. Dispozice jednotlivým místností o celkové ploše 138 m<sup>2</sup>:

vstupní chodba 5 m<sup>2</sup>, obytný prostor s kuchyní a vstupem na terasu 41,5 m<sup>2</sup>, pokoj 9,4 m<sup>2</sup>, pokoj 9,3 m<sup>2</sup>, koupelna s vanou a s umyvadlem 5,6m<sup>2</sup>, WC 1,3 m<sup>2</sup>, kotelna 3,8 m<sup>2</sup> s kombinovaným plynovým kotlem, garáž o výměře 13,8 s průchodem na terasu 18 m<sup>2</sup>. Vstup do podkroví po nově zbudovaném ocelovém schodišti s dřevěnými nášlapy. Nová sedlová střecha, krytina pálená taška. Možnost umístění krbových kamen v obytném prostoru v přízemí.

V podkroví jsou připraveny vývody odpadů a je možnost zbudovat další koupelnu s WC. Byt je po kompletní zdařilé rekonstrukci a dům má novou zateplenou fasádu. V obytných místnostech jsou plovoucí podlahy a v kuchyni dlažba. Vchodové a garážové dveře jsou ze dřeva, okna plastová, francouzské dveře na terasu též plast. Podkroví je osazeno 4 střešními okny Velux. Možnost parkování v garáži nebo před domem.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 200 000,- Kč



**5) Komenského, Židlochovice, okres Brno – venkov, podlahová plocha 110 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 1070 m<sup>2</sup>**

prodej samostatně stojícího rodinného domu po kompletní rekonstrukci v Židlochovicích, ulice Komenského. Dispozičně se jedná o dům 3+1 s dvorkem, prostornou krytou pergolou, velkou zahradou a vinným sklepem. Dům je prvorepublikovou vilou, prošel zdařilou kompletní rekonstrukcí. Celková plocha pozemku 1070 m<sup>2</sup>. Dům je situován v klidné okrajové části města s hezkým výhledem do okolí a je připraven k okamžitému nastěhování. 1.NP: Vstup do domu přes zádveří a vstupní chodbu. Do ulice obývací pokoj, do dvora kuchyně, koupelna s WC, technická místnost s kotlem s přípravou na pračku a sušičku, spíž. 2.NP: Pokoj do ulice, menší pokoj do dvora, technická místnost do ulice.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 800 000,- Kč



### 2.3.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Moutnice, okres Brno-venkov	34 875	0,87	30 341	1,00	1,06	0,98	0,90	1,05	1,25	1,23	24 668
2	Újezd u Brna, okres Brno-venkov	34 821	0,87	30 295	1,05	1,01	1,03	1,06	1,11	1,25	1,60	18 934
3	Modřice, okres Brno-venkov	44 167	0,87	38 425	1,08	1,03	1,00	1,02	1,08	1,25	1,54	24 951
4	Malé dráhy, Opatovice, okres Brno-venkov	29 787	0,87	25 915	1,05	1,02	0,98	1,00	0,98	1,25	1,29	20 089
5	Komenského, Židlochovice, okres Brno-venkov	43 636	0,87	37 964	1,00	1,04	1,00	1,00	1,12	1,25	1,45	26 182
Střední hodnota												22 960
Minimum												18 934
Maximum												26 182
Směrodatná odchylka												2 888
Průměr - směrodatná odchylka												20 072
Průměr + směrodatná odchylka												25 848
Variační koeficient												12,58%
Výměra oceňovaného objektu												m <sup>2</sup> 185
Cena objektu												Kč 4 245 304
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>												<b>Kč 4 250 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce průměrně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukováné ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 4 250 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

## 2.4 Sklad a stáčiště pohonných hmot – metoda administrativní

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění  
Str. 23

zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Základní informace

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Žatčany
Katastrální území:	Žatčany
Počet obyvatel:	820

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 352,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$   
**508,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel	III	1,00



nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- |  |    |      |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)   | II | 1,00 |

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

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

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

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

### Index polohy

**Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,495}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou

č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,495$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,495$

### Ocenění staveb

#### Hlavní stavby

#### Provozní budova se strojovnou na p.č. 4065/6

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	7,018*5,58	=	39,16
	5,58*13,967	=	77,94

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná Konstr. Výška			Součin
	plocha [m <sup>2</sup> ]	výška [m]	podlaží [m]	
1.NP	39,16	3,10	4,05	158,60
	77,94	4,05	4,05	315,66
Součet	<b>117,10</b>			<b>474,25</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $474,25 / 117,10 = 4,05$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $117,10 / 1 = 117,10$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP celkem	$4,175 * (13,967 + 7,018) * 5,58$	=	488,88 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP celkem	NP	488,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>488,88 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	C	9,30	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7860</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu  
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,44	32	175	18,29	1,9095
2. Svislé konstrukce	S	17,40	30,00	1,00	5,22	6,64	3	140	2,14	0,1421
2. Svislé konstrukce	S	17,40	70,00	1,00	12,18	15,50	32	140	22,86	3,5433
4. Krov, střecha	S	7,30	30,00	1,00	2,19	2,79	3	110	2,73	0,0762
4. Krov, střecha	S	7,30	70,00	1,00	5,11	6,50	32	110	29,09	1,8909
5. Krytiny střech	S	2,10	30,00	1,00	0,63	0,80	3	60	5,00	0,0400
5. Krytiny střech	S	2,10	70,00	1,00	1,47	1,87	32	60	53,33	0,9973

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	30,00	1,00	0,18	0,23	3	55	5,45	0,0125
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	70,00	1,00	0,42	0,53	10	55	18,18	0,0964
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	2,63	3	65	4,62	0,1215
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	70,00	1,00	4,83	6,15	10	65	15,38	0,9459
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,26	3	45	6,67	0,0840
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,94	10	45	22,22	0,6533
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,29	10	40	25,00	0,5725
11. Dveře	S	3,10	30,00	1,00	0,93	1,18	3	65	4,62	0,0545
11. Dveře	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,76	10	65	15,38	0,4245
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,31	3	65	4,62	0,1529
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,31	10	65	15,38	0,5091
14. Povrchy podlah	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,22	3	47	6,38	0,0778
14. Povrchy podlah	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,85	10	47	21,28	0,6065
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,34	10	35	28,57	1,5256
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,25	10	37	27,03	1,9597
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,38	10	40	25,00	0,0950
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,07	10	35	28,57	1,1628
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,94	10	45	22,22	0,8755
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,82	10	45	22,22	0,8488
<b>Opotřebení:</b>										<b>19,4 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9764
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8185
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 878,24</b>
<b>Plná cena:</b> 488,88 m <sup>3</sup> * 2 878,24 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 407 113,97 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 19,4 % /100)	*	0,806
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 134 133,86 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,495
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>561 396,26 Kč</b>

**Provozní budova se strojovnou na p.č. 4065/6 - zjištěná cena = 561 396,26 Kč**

### Příslušenství

**Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Výměra:

120\*2,2 = 264,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	840,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	<b>1 557,70</b>
<b>Plná cena:</b> 264,00 m <sup>2</sup> * 1 557,70 Kč/m <sup>2</sup>		=	<b>411 232,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 35 = 28,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,6 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	*	0,714
	=	<b>293 620,22 Kč</b>
	*	0,495
	=	<b>145 342,01 Kč</b>

**Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná = 145 342,01 Kč**  
**cena**

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**90\*1,7 = 153,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	<b>457,34</b>
<b>Plná cena:</b> 153,00 m <sup>2</sup> * 457,34 Kč/m <sup>2</sup>		=	<b>69 973,02 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 12 / 30 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	*	0,600
	=	<b>41 983,81 Kč</b>
	*	0,495
	=	<b>20 781,99 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - = 20 781,99 Kč**

**zjištěná cena****Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	120,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>285,84</b>
<b>Plná cena:</b>	120,00 m * 285,84 Kč/m	=	<b>34 300,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 12 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 30 = 40,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$		*	0,600
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>		=	<b>20 580,48 Kč</b>
Koeficient pp		*	0,495
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>10 187,34 Kč</b>

**Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm = 10 187,34 Kč**  
**- zjištěná cena**

**Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	90,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>1 810,32</b>
<b>Plná cena:</b>	90,00 m * 1 810,32 Kč/m	=	<b>162 928,80 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 24,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,760
=	<b>123 825,89 Kč</b>
*	0,495
=	<b>61 293,82 Kč</b>

**Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná = 61 293,82 Kč  
cena**

**Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.4. Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

$2,2 * 73 = 160,60 \text{ m}^2$  pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:**  $160,60 \text{ m}^2 * 1 143,36 \text{ Kč/m}^2$

=	600,-
*	0,8000
*	2,3820
=	<b>1 143,36</b>
=	<b>183 623,62 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 50 = 68,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,320
=	<b>58 759,56 Kč</b>
*	0,495
=	<b>29 085,98 Kč</b>

**Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek - zjištěná cena = 29 085,98 Kč**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**  $4 353,00 \text{ m}^2$

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		=	<b>533,83</b>
<b>Plná cena:</b>	4 353,00 m <sup>2</sup> * 533,83 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 323 761,99 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 34 / 50 = 68,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	*	0,320
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>743 603,84 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,495
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>368 083,90 Kč</b>

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm - = 368 083,90 Kč**  
**zjištěná cena**

**Rigoly z monolitického betonu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 10.6. Rigoly z monolitického betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 73,00 m**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	<b>441,79</b>
<b>Plná cena:</b>	73,00 m * 441,79 Kč/m	=	<b>32 250,67 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 34 / 50 = 68,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	*	0,320
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>10 320,21 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,495
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>5 108,50 Kč</b>

**Rigoly z monolitického betonu - zjištěná cena = 5 108,50 Kč**

**Ocenění pozemků**



## Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,495$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,495 = 0,495$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	508,-	0,495		251,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostanší plocha, ostatní komunikace	4065/1	2 761	251,46	694 281,06
§ 4 odst. 1	ostanší plocha, manipulační plocha	4065/3	2 577	251,46	648 012,42
§ 4 odst. 1	ostanší plocha, jiná plocha	4065/5	595	251,46	149 618,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4065/6	88	251,46	22 128,48
§ 4 odst. 1	ostanší plocha, jiná plocha	4065/7	11	251,46	2 766,06
§ 4 odst. 1	ostanší plocha, jiná plocha	4065/8	12	251,46	3 017,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4065/9	32	251,46	8 046,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	4065/10	31	251,46	7 795,26

§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a 4065/11 nádvoří	32	251,46	8 046,72
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a 4065/12 nádvoří	58	251,46	14 584,68
Stavební pozemky - celkem		6 197		<u>1 558 297,62</u>
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>			<b>=</b>	<b>1 558 297,62 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen****Ocenění staveb****Hlavní stavby**

Administrativní budova se strojovnou na p.č. 4065/6	561 396,30 Kč
---	---------------

**Příslušenství**

Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	137 430,90 Kč
--	---------------

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	20 782,- Kč
--	-------------

Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm	10 187,30 Kč
---	--------------

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	61 293,80 Kč
---	--------------

Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek	29 086,- Kč
--	-------------

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	368 083,90 Kč
---	---------------

Rigoly z monolitického betonu	5 108,50 Kč
-------------------------------	-------------

**Ocenění pozemků**

Pozemky	<b>1 558 297,60 Kč</b>
---------	------------------------

**Celkem**


---

**2 751 666,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 751 670,-Kč****2.5 Technologické vybavení – časová cena****2.5.1 Způsob ocenění**

Pro hodnocení a ocenění stroje a zařízení jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věčné hodnoty (reprodukční ceny)**.

Časová cena (**ČC**) hodnoceného a oceňovaného stroje a zařízení je jeho technická hodnota (**TH**), vyjádřená v Kč.

Obvyklá (obecná, tržní) cena (**COB**) stroje a zařízení je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**). Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění na trhu v současných podmínkách tržního hospodářství. Ovlivňuje jej však i technické a morální opotřebení, sledující světový trend rozvoje vědy a techniky. Morální opotřebení může být vyšší než fyzické, způsobené provozem a užitím.

Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (**DP**) a životnosti SaZ a skutečného technického stavu k datu hodnocení t.j., který je určen koeficientem (**k**). Stav lepší než úměrný je určen přírážkou /+P/, stav horší srážkou /-S/.

**2.5.2 Stanovení technické hodnoty zařízení****Výpočet základní amortizace****Skladovací nádrže**

Datum uvedení do provozu:	listopad 2007
---------------------------	---------------

Oceněno k datu:	1. 3. 2018
-----------------	------------

Doba provozu k datu ocenění: 10. rok

Základní amortizace podle stupnice 25 let ZA = 46 %.

*Pramen, eventuální zdůvodnění:*

*Celkovou životnost nádrží ovlivňuje povrchová úprava. Obvyklá životnost povrchových úprav je 20 až 25 let, než je nutné provést opravu/výměnu povrchové úpravy.*

#### Kontinuální měření hladin

Datum uvedení do provozu: listopad 2007

Oceněno k datu: 1. 3. 2018

Doba provozu k datu ocenění: 10. rok

Základní amortizace podle stupnice 15 let ZA = 74 %.

*Pramen, eventuální zdůvodnění:*

*Dle konzultací s techniky společností dodávajícími tento druh zařízení je obvyklá životnost tohoto typu zařízení přibližně 15 let.*

#### Výdejní stojan včetně stanoviště

Datum uvedení do provozu: listopad 2007

Oceněno k datu: 1. 3. 2018

Doba provozu k datu ocenění: 10. rok

Základní amortizace podle stupnice 15 let ZA = 74 %.

*Pramen, eventuální zdůvodnění:*

*Dle konzultací s techniky výrobce zařízení je obvyklá životnost přibližně 15 let.*

#### Potrubní rozvody + armatury

Datum uvedení do provozu: listopad 2007

Oceněno k datu: 1. 3. 2018

Doba provozu k datu ocenění: 10. rok

Základní amortizace podle stupnice 25 let ZA = 46 %.

*Pramen, eventuální zdůvodnění:*

*Uvažována shodná životnost jako v případě skladovacích nádrží, při jejich GO je nutné provést i GO potrubí a armatur .*

#### **Výpočet technické hodnoty zařízení**

Skupina	THN [%]	ZA [%]	Technický stav [±%]	TH [%]
<b>Nádrže, jako celek</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
<b>Kontinuální měření hladin, jako celek</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<b>Výdejní stojan včetně stanoviště, jako celek</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

<b>Potrubní rozvody + armatury, jako celek</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
--	------------	-----------	----------	-----------

**Technická hodnota nádrží THn = 54 %** - nádrže se nachází ve stavu „běžně opotřebeném a průměrně udržovaném“

**Technická hodnota kontinuálního měření hladin THkm = 26 %** - zařízení se nachází ve stavu „běžně opotřebeném a průměrně udržovaném“

**Technická hodnota výdejního stojanu včetně stanoviště THvs = 26 %** - zařízení se nachází ve stavu „běžně opotřebeném a průměrně udržovaném“

**Technická hodnota potrubních rozvodů a armatur THpra = 54 %** - potrubní rozvody a armatury se nachází ve stavu „běžně opotřebeném a průměrně udržovaném“

THN – výchozí technická hodnota skupiny, ZA – základní amortizace

### **2.5.3 Výchozí ceny zařízení**

Výše výchozí ceny nádrží CNn = 902 000 Kč.

Cena zjištěna na základě dodaných faktur z roku 2007. Cena uvedená na fakturách byla vynásobena koeficientem růstu cen příslušného období k danému roku 0,2 %. Je však nutné uvažovat koeficient morálního zastarání – srážka 5%.

Výše výchozí ceny kontinuálního měření hladiny CNkm = 300 000 Kč.

Cena zjištěna na základě sdělení obchodního oddělení společnosti Adamov systems (výrobce výdejních stojanů). Ke dni ocenění byl obdobný typ v nabídce výrobce.

Výše výchozí ceny výdejního stojanu včetně stanoviště CNvs = 350 000 Kč.

Cena zjištěna na základě sdělení obchodního oddělení společnosti Adamov systems (výrobce výdejních stojanů). Ke dni ocenění byl obdobný typ v nabídce výrobce.

Výše výchozí ceny potrubních rozvodů a armatur CNpra = 1 237 000 Kč.

Cena zjištěna na základě dodaných faktur z roku 2007. Cena uvedená na fakturách byla vynásobena koeficientem růstu cen příslušného období k danému roku 0,2 %.

### **2.5.4 Výpočet časové ceny zařízení**

Výchozí cena nádrží	CNn	902 000 Kč
Technická hodnota nádrží	THn	54%
TH x CN / 100		487 080 Kč
Časová cena nádrží	CČn	487 080 Kč
Časová cena nádrží po zaokrouhlení		<b>487 000 Kč</b>

Výchozí cena kontinuálního měření hladiny	CNkm	300 000 Kč
---	------	------------

Technická hodnota kontinuálního měření hladiny	THkm	26%
TH x CN / 100		78 000 Kč
Časová cena kontinuálního měření hladiny	CČkm	78 000 Kč
Časová cena konti. měření hladiny po zaokrouhlení		<b>78 000 Kč</b>

Výchozí cena výdejního stojanu + stanoviště	CNvs	350 000 Kč
Technická hodnota výdejního stojanu + stanoviště	THvs	26%
TH x CN / 100		91 000 Kč
Časová cena výdejního stojanu + stanoviště	CČvs	91 000 Kč
Časová cena VS + stanoviště po zaokrouhlení		<b>91 000 Kč</b>

Výchozí cena potrubních rozvodů a armatur	CNpra	1 237 000 Kč
Technická hodnota potrubních rozvodů a armatur	THpra	54%
TH x CN / 100		667 980 Kč
Časová cena potrubních rozvodů a armatur	CČpra	667 980 Kč
Časová cena potr. roz. a armatur po zaokrouhlení		<b>668 000 Kč</b>

Časová cena technologického zařízení stáčiště PHM v Žatčanech jako celku je:

$$C\check{C}c = C\check{C}n + C\check{C}km + C\check{C}vs + C\check{C}pra$$

$$C\check{C}c = 487\,000 + 78\,000 + 91\,000 + 668\,000$$

$$C\check{C}c = 1\,324\,000 \text{ Kč}$$

**Časová cena po zaokrouhlení: 1 324 000 Kč**

slovy: *jedemiliontřístadvacetčtyřtisíc Kč.*

Časová cena je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

### **2.5.5 Obvyklá cena zařízení**

Obvyklou cenu kompletního technologického vybavení stáčiště PHM obecně nelze určit, protože se jedná o velmi specifické jednoúčelové, na míru sestavené zařízení. Technicky je možné uvažovat demontáž jednotlivých prvků a jejich prodej, takový trh však prakticky neexistuje, proto není možné vypočítat koeficient prodejnosti pro oceňovaná zařízení.

## **2.6 Sklad a stáčiště pohonných hmot – komparativní metoda**

V tomto případě byla provedena zvlášť komparace provozní budovy se strojovnou a zvlášť komparace venkovních manipulačních ploch. Technologické vybavení je při porovnání v obou případech zohledněno v koeficientu speciálního vybavení K5.

## 2.6.1 Provozní budova se strojovnou

### Výměry oceňovaného objektu

Porovnání je provedeno na základě celkové podlahové plochy objektu, tj. 93,27 m<sup>2</sup>. Uvažovaná výměra pozemku oceňovaného spolu se stavbou je rovna zastavěné ploše, tj. 117 m<sup>2</sup>.

místnost	PP (m <sup>2</sup> )
kancelář	12,27
prodejna	18,54
sklad	2,99
sklad	7,34
strojovna/sklad	35,51
chodba	4,45
WC	1,89
šatna	5,46
sklad	4,82
<b>celkem</b>	<b>93,27</b>

### Srovnávací nabídka

#### 1) Průmyslová, Žabčice, okres Brno-venkov, podlahová plocha 994 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 3700 m<sup>2</sup>

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej nové haly v Žabčicích, jen 20 km od Brna, 17 min. autem. Nemovitost stojí na pozemku cca 3700 m<sup>2</sup> a její užitná plocha je cca 1243 m<sup>2</sup>, s rampou, zázemím a administrativní částí v patře. Do budovy je zavedena elektřina 230 V a 400 V, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. V místě je lékař, MŠ, ZŠ, Pošta a možnost sportovního využití. Výborná dopravní dostupnost díky blízkosti rychlostní komunikace směr Brno-Vídeň s dálnicí D1, ČSAD, ČD. Dostatek prostoru pro další rozvoj a výstavbu.

NABÍDKOVÁ CENA: 15 000 000,- Kč



#### 2) Brno - Brno-jih, okres Brno-město, podlahová plocha 176 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 883 m<sup>2</sup>

prodeji komerční pozemek o celkové výměře 883 m<sup>2</sup> s budovou o ZP 220 m<sup>2</sup>. Budova má přípojku vody a elektřiny, příjezd je po asfaltové komunikaci i pro TIR. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 110 000,- Kč



**3) Poděbradova, Brno-Královo Pole, okres Brno – město, podlahová plocha 440 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 275 m<sup>2</sup>**

Prodej výrobně-skladovací haly o velikosti 275 m<sup>2</sup>, která se nachází v Brně-králově Poli. Hala poschodová, v přízemí betonová podlaha, první patro podlaha z dřevěných palubek usazená v ocelové konstrukci budovy. Možnost přípojky vody, plynu. Rozvody elektřiny 220/380 V. Vhodné jako podnikatelský záměr případného dalšího pronájmu s rozčleněním na menší prostory se samostatnými vjezdy z plochy nádvoří. Areál je dostupný TIR, možnost parkování.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 500 000,- Kč



**4) Břetislavova, Břeclav, okres Břeclav, podlahová plocha 169 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 389 m<sup>2</sup>**

Prodej komerčního prostoru o celkové výměře 211 m<sup>2</sup> a přilehlého pozemku o výměře 178 m<sup>2</sup>. Prostor se nachází ve zděné budově s betonovou podlahou, hala má dva vstupy přední a boční. Celková prodávaná plocha tedy činí 389 m<sup>2</sup>, halu lze pomocí příček rozdělit na menší části. Výhodou je dostupnost i pro TIR dopravu.



NABÍDKOVÁ CENA: 2 790 000,- Kč



### Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (speciální vybavení)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Průmyslová, Žabčice, okres Brno-venkov	15 084	0,90	13 576	1,00	0,86	1,15	1,00	1,08	0,85	1,00	0,91	14 919
2	Brno - Brno-jih, okres Brno-město	17 670	0,90	15 903	1,20	0,96	0,92	1,02	1,10	0,85	1,00	1,02	15 592
3	Poděbradova, Brno - Brno-Královo Pole	7 955	0,80	6 364	1,20	0,91	0,92	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	7 487
4	Břetislavova, Břeclav, okres Břeclav	15 403	0,80	12 322	1,20	0,96	0,92	1,00	1,04	0,85	1,00	0,94	13 109
Střední hodnota													12 780
Minimum													7 487
Maximum													15 592
Směrodatná odchylka													3 186
Průměr - směrodatná odchylka													9 594
Průměr + směrodatná odchylka													15 966
Variační koeficient													24,93%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup> 93
Cena objektu													Kč 1 191 991
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč 1 190 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti objektu</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient speciálního vybavení (technologie)</p> <p>K7 koeficient úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>													

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 1 190 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

## 2.6.2 Venkovní manipulační plochy

### **Výměry oceňovaného objektu**

Výměra volných manipulačních ploch vymezených ke skladu a stáčíšti pohonných hmot činí 6 081 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce se jedná o pozemky pro výrobu a skladování.

### **Srovnávací nabídka**

#### **1) Podolská, Šlapanice - Bedřichovice, okres Brno-venkov, celková výměra pozemku 8 785 m<sup>2</sup>**

Prodej komerčního pozemku ve Šlapanicích u Brna. Pozemek je nedaleko dálnice D1 v části Bedřichovice. Příjezd na pozemek je po asfaltové komunikaci. Přímo před pozemkem je zastávka autobusu IDS. Rozměry pozemku jsou cca 32 m šíře a 260 m délky. Sítě jsou na hranici.

NABÍDKOVÁ CENA: 7 906 500,- Kč



#### **2) Modřice, okres Brno-venkov, celková výměra pozemku 17 207 m<sup>2</sup>**

Prodej pozemku o celkové ploše 17 207 m<sup>2</sup> v obci Modřice, okr. Brno - venkov. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru 140 m x 123 m, situován v mírném kopci s výhledem do otevřené krajiny. Příjezd po zpevněné komunikaci až na pozemek. V blízkosti pozemku je vedení elektrického napětí a cca 500 m od pozemku je vodárna.

NABÍDKOVÁ CENA: 10 324 200,- Kč



#### **3) Drásov, okres Brno-venkov, celková výměra pozemku 650 m<sup>2</sup>**

Prodej pozemku v zóně určené pro výstavbu podnikatelských aktivit , cca 20 km od Brna. Pozemek je vhodný pro výstavbu sídla firmy, menšího skladu. Pozemek přiléhá k nezpevněné komunikaci. Lokalita je viditelná s dostupností i pro nákladní automobily. Rychlé napojení k výhledům směr Brno a Svitavy. Pozemek je rovinatý , plocha je určená dle územního plánu pro výstavbu objektů podnikatelských aktivit, výroby a skladování. V lokalitě již stojí několik firemních sídel a komerčních areálů. Dispozice: Výměra celkem 650 m<sup>2</sup>, tvar pozemku - obdélník cca 46 x 14 m. Okraj pozemku přiléhá k nezpevněné komunikaci navazující na komunikaci zpevněnou. El. energie: ano Plyn: ano Stavby: ne Oplocení: ne

NABÍDKOVÁ CENA: 650 000,- Kč



#### 4) Pasohlávky, okres Brno-venkov, celková výměra pozemku 19 785 m<sup>2</sup>

Prodej stavebního pozemku v blízkosti vodní nádrže Nové Mlýny a 300 m od hlavní silniční komunikace Brno - Vídeň . CP 19785 m<sup>2</sup>. Na pozemku byli původně zemědělské objekty. Je zde elektřina a dvě studny. Vhodné ke komerčnímu využití.

NABÍDKOVÁ CENA: 9 892 500,- Kč



## Komparace

č.	Poloha	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (sítě)	K4 (jiné)	K5 (speciální vybavení)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Podolská, Šlapanice - Bedřichovice, okres Brno-venkov	900	0,80	720	1,05	0,95	1,05	1,00	0,77	1,00	0,81	889
2	Modřice, okres Brno-venkov	600	0,90	540	1,10	0,86	0,95	1,00	0,77	1,00	0,69	783
3	Drásov, okres Brno-venkov	1 000	0,90	900	1,00	1,38	1,00	1,00	0,77	1,00	1,06	849
4	Pasohlávky, okres Brno-venkov	500	0,90	450	0,95	0,84	1,00	0,95	0,77	1,00	0,59	763
Sřední hodnota												820
Minimum												763
Maximum												889
Směrodatná odchylka												51
Průměr - směrodatná odchylka												769
Průměr + směrodatná odchylka												871
Variační koeficient												6,18%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	6 081
Cena objektu											Kč	4 986 338
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>4 990 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K3 koeficient přivedení inženýrských sítí</p> <p>K4 koeficient jiných vlastností (omezení, využití dle územního plánu,...)</p> <p>K5 koeficient speciálního vybavení (technologie)</p> <p>K6 koeficient úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 4 990 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovité věci považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

#### 1. Rodinný dům

Metoda administrativní	2 356 850,00 Kč
<b>Metoda komparativní</b>	<b>4 250 000,00 Kč</b>

#### 2. Sklad a stáčiště pohonných hmot

Metoda administrativní	2 751 670,00 Kč
Technologické vybavení – věcná hodnota	1 324 000,00 Kč
<i>Metoda komparativní – provozní budova se strojovnou</i>	<i>1 190 000,00 Kč</i>
<i>Metoda komparativní – venkovní manipulační plochy</i>	<i>4 990 000,00 Kč</i>
<b>Metoda komparativní celkem</b>	<b>6 180 000,00 Kč</b>

**Obvyklá cena nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**10 430 000 Kč**

*Cena slovy: desetmilionučtyřicetřicet tisíc Kč*

**Při stanovení návrhu obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3424-159-2018

V Brně dne 13. 3 .2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace – rodinný dům .....	4 listy
Příloha č. 5: Fotodokumentace – sklad a stáčiště pohonných hmot.....	5 listů

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4065/1

2761

ostatní plocha

ostatní  
komunikace

4065/3

2577

ostatní plocha

manipulační  
plocha

4065/5

595

ostatní plocha

jiná plocha

4065/6

88

zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

4065/7

11

ostatní plocha

jiná plocha

4065/8

12

ostatní plocha

jiná plocha

4065/9

32

zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

4065/10

31

zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

4065/11

32

zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

4065/12

58

zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav

4065/13

187

zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Žatčany, č.p. 321, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 4065/13

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

zem.stav

4065/6

bez čp/če

zem.stav

4065/9

bez čp/če

zem.stav

4065/10

bez čp/če

zem.stav

4065/11

bez čp/če

zem.stav

4065/12

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č. 628-075-06 ve výši 8 500 000,- Kč

a k zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou do 30.11.2019

až do celkové výše 8 500 000,- Kč



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/10	Z-5186/2006-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/11	Z-5186/2006-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/12	Z-5186/2006-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/6	Z-5186/2006-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/9	Z-5186/2006-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2006.

V-1573/2006-734

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- 1) pohledávek s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy o úvěru č.628-075-06 do celkové výše Kč 8,500,000.00
- 2) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 8,500,000,00

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela: 4065/10	V-7722/2009-703
	Parcela: 4065/11	V-7722/2009-703
	Parcela: 4065/12	V-7722/2009-703
	Parcela: 4065/6	V-7722/2009-703
	Parcela: 4065/9	V-7722/2009-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2009.

V-7722/2009-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 23.3.2015 ve výši 679 898,00 Kč a jejich příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- 001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno	Parcela: 4065/1	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/10	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/11	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/12	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/3	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/5	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/6	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/7	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/8	V-6200/2015-703
	Parcela: 4065/9	V-6200/2015-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/10	V-6200/2015-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/11	V-6200/2015-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/12	V-6200/2015-703
	Stavba: bez čp/če na parc. 4065/6	V-6200/2015-703
Stavba: bez čp/če na parc.	V-6200/2015-703	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

4065/9

Parcela: 4065/13

Z-14555/2017-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov -1295393/2015 /3005-80542-706898 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-6200/2015-703

Pořadí k 24.03.2015 13:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6200/2015-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov -1295393/2015 /3005-80542-706898 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-6200/2015-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6200/2015-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov -1295393/2015 /3005-80542-706898 ze dne 24.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

V-6200/2015-703

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany, RČ/IČO:

Z-8680/2015-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4939/2015 -12 ze dne 23.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 26.10.2015; uloženo na prac. Chomutov

Z-8680/2015-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 4065/1	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/10	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/11	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/12	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/3	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/5	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/6	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/7	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/8	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/9	Z-1239/2016-703

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 4065/10	Z-1239/2016-703
Stavba: bez čp/če na parc. 4065/11	Z-1239/2016-703
Stavba: bez čp/če na parc. 4065/12	Z-1239/2016-703
Stavba: bez čp/če na parc. 4065/6	Z-1239/2016-703
Stavba: bez čp/če na parc. 4065/9	Z-1239/2016-703
Parcela: 4065/13	Z-14555/2017-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chomutov 135 EX-4939/2015 -19 ze dne 27.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 01.02.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1239/2016-703

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: Mgr.Miroslav Lahoda

Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany, RČ/IČO:

Z-19349/2015-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-22264/2015 -A-15 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-19349/2015-703

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany, RČ/IČO:

Z-19576/2015-703

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR 33INS-22264/2015 -A-15 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-19349/2015-703

D Jiné zápisy

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

- geometrickým plánem č. 339-113/2009 vznikla z částí parcel č.4065/1 a 4065/3

Parcela: 4065/13

Z-14555/2017-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2018 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584240 Žatčany

Kat.území: 794724 Žatčany

List vlastnictví: 1213

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 05.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2006.

V-1084/2006-734

Pro: Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany

RČ/IČO:

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2007.

V-95/2007-703

Pro: Hrouzek Karel, č.p. 125, 66453 Žatčany

RČ/IČO:

---

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

---

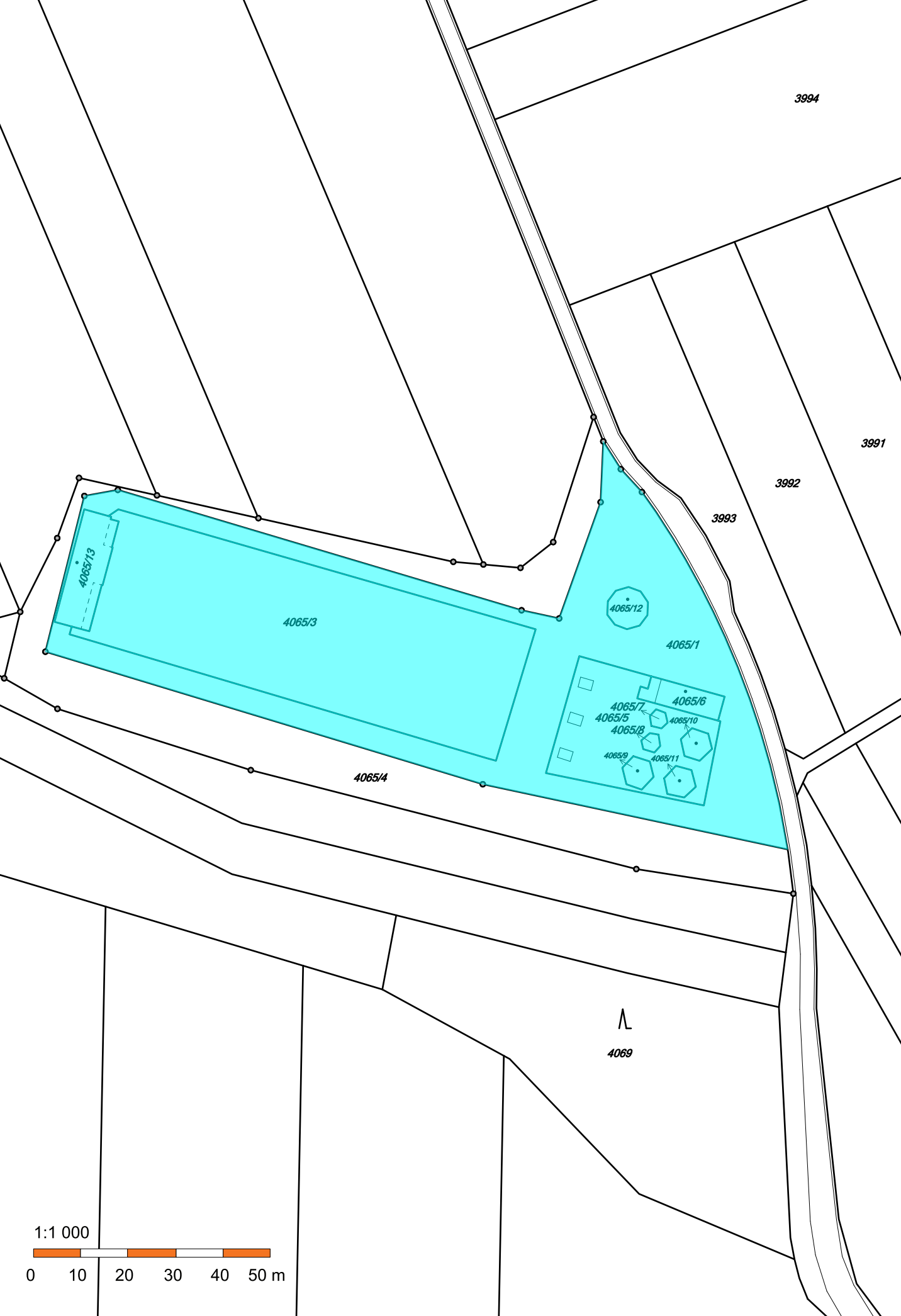
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.03.2018 08:57:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



3994

3991

3992

3993

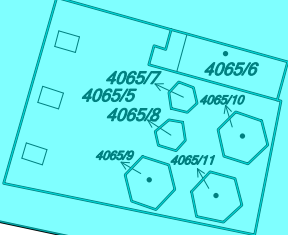
4065/13

4065/3

4065/12

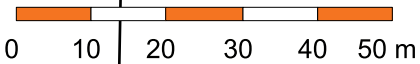
4065/1

4065/4



4069  
N

1:1 000





3994

3992

3993

4065/13

4065/3

4065/12

4065/1

4065/4

4065/6

4065/7

4065/5

4065/8

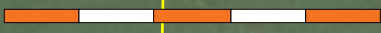
4065/10

4065/9

4065/11

4069

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

#### Příloha č. 4: Fotodokumentace – rodinný dům



Obr. 1 – Pohled jihovýchodní



Obr. 2 – Pohled východní



Obr. 3 – 1. NP



Obr. 4 – 1.NP

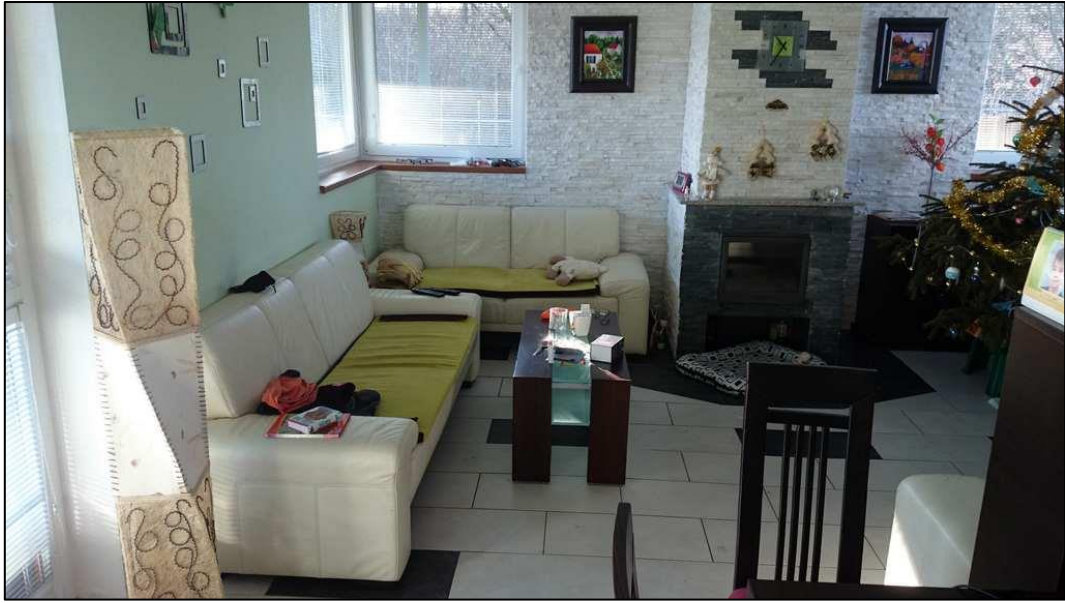




Obr. 4 a obr. 5 – 1.NP



Obr. 6 – 1.NP



Obr. 7 – 2.NP



Obr. 8 a obr. 9 – 2.NP

**Příloha č. 5 : Fotodokumentace – sklad a stáčiště pohonných hmot**



Obr. 1 – Provozní budova se strojovnou, pohled severní



Obr. 2 – Strojovna



Obr. 3 a obr. 4 – Zázemí v provozní budově



Obr. 5 – Prodejna v provozní budově



Obr. 6 – Kancelář v provozní budově



Obr. 7 – Skladovací nádrže, pohled východní



Obr. 8 – Skladovací nádrže, pohled západní



Obr. 9 – Venkovní manipulační plochy



Obr. 10 – Venkovní manipulační plochy