



## NÁLEZ

### Zadání

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví Města Újezd u Brna. Jedná se o bývalý vojenský areál „ARMY park“ tvořený pozemky parc.č. 2707/52, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 2707/53, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 5730, parc.č. 5731, parc.č. 5732, vše včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č. 10001, k.ú. Újezd u Brna, obec Újezd u Brna. A dále pozemkem parc.č. 3454 včetně součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 1014, k.ú. Hostěrádky, obec Hostěrádky-Rešov.

Úkolem je zpracovat Odhad tržní hodnoty výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici a stanovení obvyklého nájmu z pronajatelných prostor výše uvedených nemovitých věcí. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 9.6.2020.

*\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.\**

### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tržní hodnoty pro potřeby jednání o majetkové dispozici.

### Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních

normách:

zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „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.“

zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovedky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

I. nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena). *Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.*

II. výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace). *Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.*

III. porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí). *Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.*

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s

poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

### **Tržní hodnota**

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

*Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"... k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"... mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"... dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu

po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"... v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"... po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

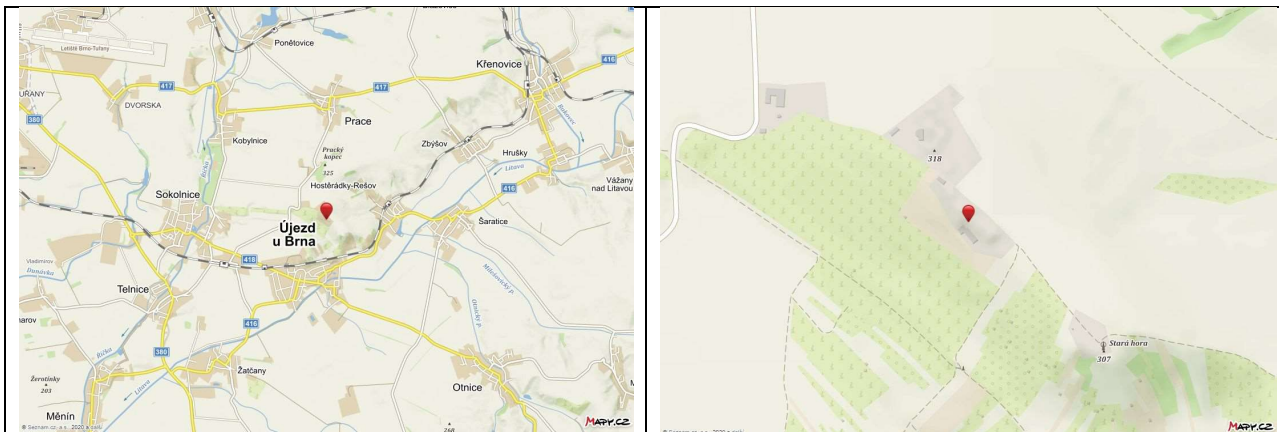
### **Přehled podkladů**

- a) Informace o pozemcích získané nahlížením do katastru nemovitostí (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- b) Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Újezd u Brna ze dne 6.6.2020.
- c) Kopie katastrální mapy pro k.ú. Újezd u Brna, vyhotovená nahlížením do katastru nemovitostí (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících odhadců.

- e) Údaje ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- f) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.
- g) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb..
- h) Územní plán města Újezd u Brna (<https://ujezdubrna.cz/uplne-zneni-uzemniho-planu-ujezd-u-brna-po-vydani-zmeny-c-1a/>).
- i) Mapa města Újezd u Brna (<https://mapy.cz/>)
- j) Graf vývoje cen pozemků k I.Q/2020 (Zdroj: Hypotéční banka, [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz))
- k) Informace o záplavovém území – systém pojišťovny Kooperativa (<https://knz.koop.cz/>)
- l) Informace a podklady poskytnuté objednatelem na místním šetření konaném dne 23.4.2020.
- m) Výkres Situácia akce „RTH3, OBJ D36 - kanalizácia”, vypracoval Vojenský projektový ústav, datum 1987

## Místopis

Jedná se o bývalý vojenský areál situovaný v severovýchodní okrajové části města Újezd u Brna. Příjezd do areálu je umožněn po nově vybudované zpevněné komunikaci na pozemcích parc.č. 5735, 5741 ve vlastnictví Města Újezd u Brna. Dopravní dostupnost areálu je možná osobní i nákladní automobilovou dopravou. Centrum obce je ve vzdálenosti cca 4 km. Újezd u Brna je město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Leží v Dyjsko-svrateckém úvalu, asi 15 km jihovýchodně od Brna. Žije zde 3368 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na velmi dobré úrovni.



## Přístup přes pozemky:

5735	Město Újezd u Brna
5741	Město Újezd u Brna

## Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří bývalý vojenský areál „ARMY park”. Komplex v blízkosti radaru u Sokolnic byl vybudovaný v 90. letech minulého století a sloužil jako řídicí středisko vojenského letového provozu, kasárna a armádní sklady. V roce 2010 byl areál převeden do vlastnictví Města Újezd u Brna. V současné době je využívána pouze minimální část objektů

(podzemní garáže, uhelna), které jsou pronajímány ke skladovým účelům.

### Stavby:

#### **1. Objekt č. 03 - SVS (jiná stavba bez čp/če), která je součástí pozemku parc.č. 2707/52.**



Jedná se o podzemní stavbu nepravidelného půdorysného tvaru, jejíž odvětrávací část je vyvedena nad terén. Objekt v převážné části jednopodlažní, pouze v menší středové části má stavba dvě podzemní podlaží. Objekt je postaven přibližně v centrální části areálu a je konstrukčně a provozně propojen s objektem č. 04 (pohotovostní budova).

Dispozičně objekt v JV části 2.PP obsahuje dva halové tubusy s klenbovým stropem o světlé výšce 7,24 m, v SZ části řídicí sál se světlou výškou stropu 6,10 m, spojovací chodbu k objektu č. 04 a ve středové části spojovací chody se schody do 1.PP, podzemní kryt, sklady, kanceláře, soc. zázemí, technická místnost vzduchotechniky, el. rozvodna. V 1.PP středové části je situovaná chodba, kanceláře, sklady a soc. zázemí.

Konstrukčně se jedná o železobetonovou stavbu, příčky jsou zděné cihelné nebo betonové, stropy jsou s rovným podhledem mimo dva tubusy, které jsou klenbové. Střecha nadzemního vyústění objektu je plochá s asfaltovou lepenkou. Schody jsou železobetonové s PVC povrchem. Vnitřní omítky jsou vápenocementové hladké v soc. místnostech je proveden keramický obklad. Podlahy jsou kryté PVC, keramickou dlažbou, betonovou mazaninou a v sále kobercem. Dveře jsou hladké plné do ocelových zárubní, 4x ocelová hydraulicky ovládaná vrata do tubusů. Jsou provedeny rozvody teplé a studené vody do soc. místností, rozvody vzduchotechniky do všech místností, rozvody el.světelné a motorové. Vytápění zajištěno teplovodem z kotelny objektu č. 04, větrání je zajištěno rozvody vzduchotechniky z centrální jednotky. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, pisoáry, splachovací WC. Kanalizace je svedena do areálového řadu.

Objekt byl postaven v 90. letech minulého století (předložená projektová dokumentace je datována rokem 1986. Kolem roku 2005 byla provedena rekonstrukce soc. zázemí objektu. Od roku 2006 je objekt volný nevyužívaný. V části tubusů byly vandalskou činností poškozeny kabelové rozvody ovládání vrat. Po celou dobu jsou prostory větrány pomocí vzduchotechniky. Současný stavebně technický stav je dobrý.

**2. Objekt č. 04 - pohotovostní budova (jiná stavba bez čp/če), která je součástí pozemku parc.č. 2707/53.**



Jedná se o zděnou stavbu, která má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Půdorysný tvar stavby je přibližně obdélníkový s nepravidelnou přízemní přístavbou na SZ straně objektu. Objekt je postaven v západní okrajové části areálu. V úrovni 1.PP je provozně a konstrukčně propojený s objektem č. 03.

Dispoziční řešení:

1.PP - JV strana obsahuje sklad (původní uhelna), kotelnu, zádveří, chodbu, soc. zázemí, denní místnost. SZ strana objektu obsahuje schodiště, chodbu ve středové části, po stranách sklady, soc. zázemí, učebny.

1.NP - přístavba vstupní recepce se soc. zázemím, boční schody, centrální schody ve středové části, centrální chodba procházející podélně objektem, po stranách soc zázemí (WC, umývárna, úklidová místnost), jídelna, výdej stravy, pokoje, kanceláře.

2.NP - schody ve středové části, centrální chodba procházející podélně objektem, po stranách soc. zázemí (WC, umývárna, úklidová místnost), sklady, pokoje, kanceláře.

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné. Stropní konstrukce jsou nespalné s rovným podhledem. Střecha je plochá převážně s lepenkovou krytinou, pouze nad přízemní přístavbou je střecha pultová s mírným spádem a krytinou s plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové s teraco povrchem. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky vápenocementové hladké. Sokl je obložen kabřincovými pásky. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří betonová mazanina, keramická dlažba a PVC. Okna jsou dřevěná zdvojená, ve dvou místnostech i plastová s dvojsklem. Dveře jsou plné nebo s prosklením do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory z centrální kotelny v objektu. Zdrojem tepla jsou čtyři elektrokotle (pouze 2 jsou funkční). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV pomocí el. zásobníku (funkčnost nebylo možné ověřit). Kanalizace je svedena do areálového řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC, pisoáry. Ostatní vybavení tvoří požární hydranty, mříže na části oken.

Objekt byl postaven v 90. letech minulého století (předložená projektová dokumentace je datována rokem 1986. Vstupní přístavba byla postavena kolem roku 1998. Kolem roku 2005 byla provedena rekonstrukce soc. zázemí objektu. Od roku 2006 je objekt volný nevyužívaný. Na objektu jsou patrné drobné trhliny ve styku přístavby a původní části objektu, plíseň a provlhnutí na stropě v místnosti pod zastřešením přístavby. Původní dřevěná okna jsou ve špatném technickém stavu. Venkovní schodiště do vstupní přístavby ve špatném technickém stavu s poničeným obkladem stupňů. Přes zimní období jsou dle sdělení objednatele veškeré místnosti temperovány. Současný stavebně technický stav je dobrý.



### 3. Objekt č. 06 - podzemní garáže (stavba není evidována v dokumentech katastru nemovitostí).



Jedná se o podzemní železobetonovou stavbu, přibližně obdélníkového tvaru. Objekt je jednopodlažní a jeho betonová střecha byla využívána jako rampa V1. Objekt je postaven přibližně v SZ části areálu na parc.č. 5730. Hlavní část objektu tvoří dvě garáže s vjezdy orientovanými na SV. Vrata jsou ocelová.

*\*pozn.: na místním šetření nebyl objekt odhadci zpřístupněn, výměry byly odměřeny z poskytnuté dokumentace.*

#### **Pozemky v k.ú. Újezd u Brna:**

- Parc.č. 2707/52, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 142 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (Obj. č.03).

- Parc.č. 2707/53, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 791 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (Obj. č.04).

- Parc.č. 5730, ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře 17775 m<sup>2</sup>. Jedná se o mírně svažité pozemek s JV orientací, převážně s nezpevněným travnatým povrchem. Pozemek je využíván jako přístupová, parkovací a manipulační plocha v jednotném funkčním celku se stavbami. Součástí pozemku je podzemní stavba (Obj. č.06) neevidovaná v katastru nemovitostí, venkovní úpravy a trvalé porosty náletového charakteru.

- Parc.č. 5731, ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace o výměře 1672 m<sup>2</sup>. Pozemek je využíván jako areálová komunikace zpevněná betonovou zatravnovací dlažbou.

- Parc.č. 5732, ostatní plocha se způsobem využití jako zeleň o výměře 1226 m<sup>2</sup>. Pozemek je využíván jako travnatý pás zeleně mezi areálovou komunikací a oplocením SV strany areálu.

#### **Pozemek v k.ú. Hostěrádky:**

- Parc.č. 3454, ostatní plocha se způsobem využití jako komunikace o výměře 257 m<sup>2</sup>. Pozemek je využíván jako travnatý pás zeleně mezi areálovou komunikací a oplocením SV strany areálu.

Pozemky jsou mírně svažité s JV orientací, uceleného nepravidelného tvaru a jsou společně využívány v jednotném funkčním celku se stavbami pod společným oplocením. Areál je napojen na el. energii z trafostanice na parc.č. 2707/70 společnosti E.ON Distribuce, a.s. v severní okrajové části areálu. Přípojku vody z řadu, který vede ze severní strany ze sousedního vojenského areálu. *\*pozn.: v současné době byla dodávka vody přerušena. Dle sdělení objednatele je pro obnovení dodávky vody podmínka vybudovat na začátku řadu v oceňovaném areálu vodoměrnou šachtu s podružným vodoměrem.* Kanalizace z objektů je svedena do areálového řadu s napojením do veřejné kanalizační sítě.

**Příslušenství:**





Příslušenství tvoří vedlejší stavby nezakreslené v katastrální mapě, které jsou součástí pozemku parc.č. 5730. Jedná se o zděný sklad se sedlovou střechou s mírným spádem o zastavěné ploše cca 32 m<sup>2</sup> a zděný sklad se sedlovou střechou (původní meteostanice) o zastavěné ploše cca 29 m<sup>2</sup>. Betonová požární nádrž o rozměrech cca 15 x 15 m. Venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdové brány, zpevněné plochy, přístřešky, podzemní kabelovody, teplovod mezi objekty č.03 a č.04, přípojka vody, vodovodní šachty, areálová kanalizace, kanalizační šachty, podzemní nádrž PHM 5 m<sup>3</sup>). Příslušenství je standardního rozsahu a k oceňovaným objektům má doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa jsou předmětné nemovité věci situované v oblasti s rizikem záplavy č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

### **Územní plán**

Dle úplného znění územního plánu města Újezd u Brna po vydání změny č. 1A, která nabyla účinnosti 21. 3. 2019, leží areál v návrhové ploše s funkčním využitím O - plochy občanského vybavení.



Zdroj: <https://ujezdubrna.cz/>

### **Věcná práva zatěžující nemovitosti**

Severní okrajové části pozemků parc.č. 5730, parc.č. 5731, parc.č. 5732 jsou zatíženy věcnými břemeny zřízení a provozování vedení s oprávněním pro E.ON Distribuce, a.s.

*\*pozn.: vzhledem k minimálnímu rozsahu nemají výše uvedená věcná břemena vliv na tržní hodnotu areálu.*

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

#### Komentář:

*Severní okrajové části pozemků parc.č. 5730, parc.č. 5731, parc.č. 5732 jsou zatíženy věcnými břemeny zřízení a provozování vedení s oprávněním pro E.ON Distribuce, a.s.*

*\*pozn.: vzhledem k minimálnímu rozsahu nemají výše uvedená věcná břemena vliv na tržní hodnotu areálu.*

*Dodávka vody do areálu přerušena, nutno vybudovat vodoměrnou šachtu.*

### Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou  
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané  
ANO Stavby kapacitně předimenzované

#### Komentář:

*Dle sdělení objednatele jsou v areálu uzavřeny 3 nájemní smlouvy na pronájem menších skladových prostor v areálu. Jedná se o plochu v podzemních garážích (Obj.č.06), plochu uhelny a malý sklad pod schody (Obj.č. 04). Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou 1 až 2 roky. Nájemní smlouvy nebyly odhadci předloženy a jejich existence nemá vliv na stanovenou tržní hodnotu.*

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Obj. 03 - SVS
- 1.2. Obj. 04 - pohotovostní budova
- 1.3. Obj. 06 - podzemní garáže

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

### 4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál celkem

### 5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Areál celkem

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví.

#### 1.1. Obj. 03 – SVS

Název	Zastavěná plocha
1.PP	2 583,30 m <sup>2</sup>
2.PP	510,72 m <sup>2</sup>
	<b>3 094,02 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	43,60*29,80+26,60*33,85+12,70*27,30+3,00*1 2,30 =	2 583,30 8,00 m
2.PP	26,60*19,20 =	510,72 4,60 m
		<b>3 094,02 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: 20 890,85 m<sup>3</sup>

Ocenění		
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	20 890,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	16 674
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	348 334 033
Stáří	roků	32
Opotřebení odborným odhadem	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>191 583 718</b>

#### 1.2. Obj. 04 - pohotovostní budova

Název	Zastavěná plocha
1.PP	618,45 m <sup>2</sup>
1.NP	791,00 m <sup>2</sup>
2.NP	562,59 m <sup>2</sup>
	<b>1 972,04 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	39,90*15,50 =	618,45 3,30 m
1.NP		791,00 3,22 m
2.NP	39,90*14,10 =	562,59 3,50 m
		<b>1 972,04 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: 6 556,97 m<sup>3</sup>

Ocenění		
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	6 556,97
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	45 898 790
Stáří	roků	32
Opotřebení odborným odhadem	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>27 539 274</b>

### 1.3. Obj. 06 - podzemní garáže

Název	Zastavěná plocha
1.PP	197,34 m <sup>2</sup>
	<b>197,34 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	12,65*15,60 =	197,34	4,70 m
		<b>197,34 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	927,50 m <sup>3</sup>
------------------------------	-----------------------

Ocenění		
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	927,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 419 984
Stáří	roků	32
Opotřebení odborným odhadem	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 080 991</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Příslušenství

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

<b>Hodnota staveb</b>	<b>Kč</b>	<b>223 203 983,35</b>
Procento příslušenství	%	3,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>6 696 119,50</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejmům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s realitní inzercí ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)) inzerovaných prodejů obdobných pozemků v obdobných lokalitách okresu Brno-venkov.

## Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1.

**Lokalita:** Kovalovice, okres Brno-venkov

**Popis:** V zastoupení majitele vám exkluzivně nabízím ke koupi pozemek pro podnikání i bydlení, který se nachází v Kovalovicích. - pozemek je na kraji obce a má 4701m<sup>2</sup>. A to už je dost místa, abyste měli svůj klid a sousedi (i když jsou to fajn lidi) vám zbytečně nečučeli do oken - jestli jste kdy toužili po tom smysluplně podnikat, tady máte prostor. Podle územního plánu je pozemek určený pro malé a střední komerční zařízení - můžete tu postavit zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum. - jestli hledáte něco i pro své bydlení, tak jste tady správně - pro sebe tu můžete postavit bydlení majitele, správce nebo osob zajišťujících dohled. Takže je to pozemek 2v1 a za jedny peníze zabijete dvě mouchy jednou ranou. - na pozemku je pramen vody - v hloubce 45m má sílu 3,5m<sup>3</sup> (tohle pokryje denní spotřebu skoro 7 domácností) a komu by to bylo málo, tak o 40m hlouběji je pramen dvojnásobný

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - výrazně menší plocha	0,50
poloha pozemku - menší obec, obdobná poloha	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - bez přípojek IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 486 000	4 701	741,54	0,59	437,51

**Název:** 2.

**Lokalita:** Hřbitovní, Blučina

**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji lukrativní pozemek pro komerční využití a výstavbu logistického centra u dálnice D2 v k.ú. obce Blučina. Celková plocha nabízeného pozemku je 45 218 m<sup>2</sup> a je schváleným a platným územním plánem obce vyčleněn pro komerční využití. V případě zájmu je možné dodat kompletní dokumentaci logistického centra pro územní rozhodnutí. Jedná se o stavbu distribučního skladu včetně kompletního administrativního zázemí včetně technologie, parkovacích a manipulačních ploch. Pozemek je situován necelých 11 km od okraje Brna v těsné blízkosti obousměrného dálničního sjezdu. Příjezd je po asfaltové komunikaci včetně kamionové dopravy s bezprostřední dostupností z dálničního tělesa D2 v obou směrech (cca 500 m) a výbornou dopravní návazností na hlavní dálniční tah D1 a na něj navazující komunikace, letiště, BVV. V případě potřeby je možné pozemek rozčlenit i na menší celky v rozsahu 8000-11000 m<sup>2</sup>. Pozemek se nabízí v hrubém stavu, avšak je možné i technické zhodnocení - v takovém případě je cena prokalkulována na částku 1990,-Kč/m<sup>2</sup>. Příjezdová komunikace k pozemku leží v komerční zóně mimo obec a neprochází obytnou zónou - možnost využití 24 hod denně. IS jsou na prahu pozemku. Pozemky neleží v záplavovém ani rozlivovém území, mírně se svažují směrem k dálnici a jsou z ní dobře viditelné. Zobrazené plánky mají pouze ilustrační charakter pro představu využití při výstavbě více menších hal, popř. při využití celého pozemku pouze jedním subjektem.

### Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
--------------------------------	------

velikost pozemku - větší plocha	1,10
poloha pozemku - výrazně lepší	0,80
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - obdobné dle UP	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - obdobná možnost napojení na IS	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
42 957 100	45 218	950,00	0,71	674,50

**Název:** 3.

**Lokalita:** Opatovice, okres Brno-venkov

**Popis:** Okres Brno-venkov, Opatovice. Prodej lukrativního stavebního pozemku určeného ke komerčnímu využití o CP 5476 m<sup>2</sup>. Veškeré inž. sítě na pozemku. Při rychlém jednání možná sleva! Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru o stranách cca 17 a 350 m přístupný z asfaltové komunikace. Dle schváleného Územního plánu se jedná o plochu smíšenou výrobní; skladový areál nebo i pro lehkou průmyslovou výrobu, administrativní budovy, parkovací plochy. Využitelná plocha je cca 50%. Přes pozemek je vedeno vysoké napětí na obecním pozemku. S obcí je domluvena směna. Vedení vysokého napětí přechází přibližně ve 45 m od příjezdové strany pozemku, lze řešit přeložením do země s minimalizací ochranného pásma. Plocha smíšená výrobní v prodloužení ul. Velké dráhy Podmínka v ploše pro změnu v území: - plocha bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu v nápojně linii, vymezené v grafické části v severním okraji plochy a označené č. (3) - v době přípravy konkrétních záměrů je nutno prokázat, že nebudou překročeny maximální přípustné ukazatele vymezené legislativou platnou na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Možnost prodeje menší části pozemku za vyšší cenu dle domluvy.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - výrazně menší plocha	0,50
poloha pozemku - obdobná obec, ale lepší poloha v obci	0,90
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - obdobná možnost napojení na IS	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 476 000	5 476	1 000,00	0,41	410,00

*Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**507,34 Kč/m<sup>2</sup>**

Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se po korekci ceny v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 410,- až 670,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k výměře, poloze, charakteru, funkčnímu využití, navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků, které jsou součástí areálu ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 500,-Kč/m<sup>2</sup>.



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2707/52	142	500,00		71 000
zastavěná plocha a nádvoří	2707/53	791	500,00		395 500
ostatní plocha - manipulační plocha	5730	17 775	500,00		8 887 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	5731	1 672	500,00		836 000
ostatní plocha - zeleň	5732	1 226	500,00		613 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	3454	257	500,00		128 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>21 863</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>10 931 500</b>

#### 4. Výnosová hodnota

*Definice:* Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

##### 4.1. Areál celkem

###### Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

###### 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 kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

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

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost 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" nemovitosti (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 "strádán" 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. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

### **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,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní 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.

## Nájemní smlouvy

Dle poskytnutých podkladů a informací nejsou na pronájem převážné části prostor areálu uzavřeny žádné nájemní smlouvy. Dle sdělení je uzavřena pouze nájemní smlouva na pronájem podzemní garáže (Obj. č.06), prostor uhelny a malého skladu (Obj. č. 04.)

*\*pozn.: nájemní smlouvy nebyly odhadci předloženy.*

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem, ve výši obvyklého nájemného v dané lokalitě a čase.

### **Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:**

- realitní inzerce na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

### Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Kanceláře: 800 ~ 1200 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Sklady a provozovny: 300 ~ 700 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Volné skladovací plochy: 20 ~ 50 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tj. u podzemních skladových (výrobních) prostor se soc. zázemím na 500,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, skladových prostor netemperovaných na 300,-Kč/m<sup>2</sup>/rok, kancelářských prostor na 1000,-Kč/m<sup>2</sup>/rok a volné skladové plochy v areálu 30,- Kč/m<sup>2</sup>/rok .

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 80 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

### **Roční výdaje (náklady):**

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem na 25% z příjmů a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti)

### **Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu:**

Jsou stanoveny hrubým odhadem na 1.000.000,-Kč a obsahují vybudování vodoměrné šachty, výměnu oken v Obj. 04, oprava poškozených kabelů v Obj. 03, event. jiné drobnější opravy.

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	Obj. 03 - SVS, 2.PP,	1 800	500	75 000	900 000	9,00
2.	Skladovací prostory	Obj. 03 - SVS, 1.PP,	380	500	15 833	190 000	9,00
3.	Skladovací prostory	Obj. 04 - pohotovostní budova, 1.PP,	390	500	16 250	195 000	8,00
4.	Kancelářské prostory	Obj. 04 - pohotovostní budova, 1.NP,	388	1 000	32 333	388 000	7,00
5.	Kancelářské prostory	Obj. 04 - pohotovostní budova, 2.NP,	388	1 000	32 333	388 000	7,00
6.	Skladovací prostory	Obj. č. 06 - podzemní garáže, 1.PP,	150	300	3 750	45 000	8,00
7.	Ostatní prostory	venkovní skladovací plochy	3 000	30	7 500	90 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>2 196 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	N <sub>j</sub>	Kč/(m <sup>2</sup> * rok)	338
Dosažitelné hrubé roční nájemné	N <sub>j</sub> * PP	Kč/rok	2 196 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	N <sub>h</sub>	Kč/rok	1 756 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Odborným odhadem	25,00 % * N <sub>h</sub>	Kč/rok	439 200
Náklady celkem	V	Kč/rok	439 200
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=N <sub>h</sub> -V	Kč/rok	1 317 600
Míra kapitalizace		%	8,06
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		C <sub>v</sub> = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	16 347 395
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	1 000 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>15 347 395</b>

## 5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

### 5.1. Areál celkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha všech podlaží:	5 263,40 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	28 375,32 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	3 571,64 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	21 863,00 m <sup>2</sup>

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bývalý vojenský areál**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka minimální. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze, technickému stavu a ostatním rizikům, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době podprůměrně obchodovatelná.**

### Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných a inzerovaných prodejích obdobných vojenských areálů z vlastní databáze a z realitní inzerce.

### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	1.	
<b>Lokalita:</b>	Areál Ořechov, okr. Brno-venkov	
<b>Popis:</b>	Realizovaný prodej formou dobrovolné dražby, bývalého vojenského areálu, tvořeného stavbami a pozemky. V ÚP obce v návrhové ploše SV - plochy smíšené výrobní.	
	<b>ZP 1.NP (m<sup>2</sup>)</b>	
Budova č.p. 740	1.PP/1.NP	840,24

vrátnice	1.NP	65,77
vodárna	1.NP	46,99
garáže	1.NP	179
objekt olej. Hospodářství	1.NP	58,65
trafostanice	1.PP/1.NP	59,63
naváděcí objekt č.1	1.NP	129,52
naváděcí objekt č.2	1.NP	125,59
naváděcí objekt č.3	1.NP	128,4
budova	1.NP	337,9
ubytovna	1.NP	523,87
podzemní garáže I/III		1375,14
podzemní garáže Vc1		640,00
podzemní garáže Vc2		638,57
podzemní garáže E		350,00

**Pozemek:** 80 499,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 22 469,00 m<sup>3</sup>

**ZP všech podl.:** 6 368,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2015, úprava na nárůst cen 1,20

K2 Velikosti objektů - nepatrně větší 1,00

K3 Poloha - nepatrně menší obec 1,10

K4 Stavebně technický stav - nepatrně horší 1,20

K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí 0,85

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - nepatrně horší využití dané ÚP 1,10



Zdroj: Protokol o provedené dobrovolné dražbě V-3928/2016 + Znalecký posudek

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
13 250 000	6 368,00	2 081	1,48	<b>3 080</b>

**Název:** 2.

**Lokalita:** Areál Rebešovice, okr. Brno-venkov

**Popis:** Realizovaný prodej bývalého vojenského areálu, tvořeného stavbami ve špatném technickém stavu a pozemky. Dle ÚP obce v ploše ZP - plochy zeleně a NL - plochy lesní

**ZP 1.NP (m<sup>2</sup>)**

SO 001 - sklad PHM	1.NP	92,3
SO 002 - garáž	1.NP	157,53
SO 003 - dílna	1.NP	30,97
SO 004 - provozní budova	1.NP	932,96
SO 401 - bunkr	1.NP	420

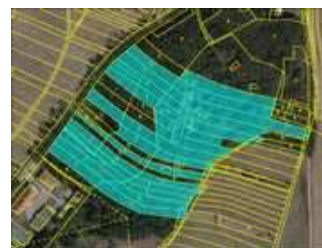
**Pozemek:** 41 468,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 5 928,00 m<sup>3</sup>

**ZP všech podl.:** 1 633,76 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2017, úprava na nárůst cen	1,15
K2 Velikosti objektů - výrazně menší	1,00
K3 Poloha - výrazně menší obec	1,15
K4 Stavebně technický stav - špatný až havarijní	1,30
K5 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně horší využití dle ÚP	1,20



Zdroj: Kupní smlouva V-21058/2017 + Znalecký posudek

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 481 750	1 633,76	3 967	1,86	7 379

**Název:** 3.**Lokalita:** Areál Žarošice, okr. Hodonín**Popis:** Realizovaný prodej bývalého vojenského areálu, tvořeného stavbami a pozemky. Dle ÚP obce v ploše VS - výroba a skladování.**ZP 1.NP (m<sup>2</sup>)**

budova bydlení č.p. 43	3.NP	819
garáže	1.NP	863
jiná stavba	1.NP	245

**Pozemek:** 19 082,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 11 536,00 m<sup>3</sup>**ZP všech podlaží:** 3 565,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2017, úprava na nárůst cen	1,15
K2 Velikosti objektů - menší	1,00
K3 Poloha - výrazně menší obec	1,20
K4 Stavebně technický stav - nepatrně horší	1,10
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - nepatrně horší využití dle ÚP	1,10



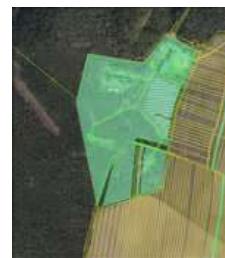
Zdroj: Kupní smlouva V-5297/2017

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 300 000	3 565,00	1 767	1,67	2 951

**Název:** 4.**Lokalita:** Areál Horákov, okr. Brno-venkov**Popis:** Realizovaný prodej bývalého vojenského areálu, tvořeného stavbami a pozemky. Dle ÚP obce v návrhové ploše OV - plochy občanského vybavení.**ZP 1.NP (m<sup>2</sup>)**

ubytovací budova	2.NP	874
vrátnice č.p. 188	1.NP	65
jiná stavba	1.NP	42
jiná stavba	1.NP	57

	jiná stavba	1.NP	180	
	jiná stavba	1.NP	126	
	jiná stavba	1.NP	334	
	jiná stavba	1.NP	123	
<b>Pozemek:</b>	50 401,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	8 740,00 m <sup>3</sup>			
<b>ZP všech podlaží:</b>	2 675,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
	K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2017, úprava na nárůst cen		1,15	
	K2 Velikosti objektů - menší		1,00	
	K3 Poloha - nepatrně menší obec		1,10	
	K4 Stavebně technický stav - nepatrně horší		1,20	
	K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí		0,90	
	K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití dle ÚP		1,00	
				Zdroj: Kupní smlouva V-7121/2017
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
	6 050 000	2 675,00	2 262	1,37
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>3 099</b>



<b>Název:</b>	<b>5.</b>
<b>Lokalita:</b>	Kanice, okres Brno-venkov
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi samostatný funkční areál v těsné blízkosti města Brna v lokalitě Kanice – Ochoz u Brna, ve vzdálenosti cca 5 km od Brna. Jedná se o samostatný oplocený areál se souborem staveb, sloužících ke skladování a lehké výrobě, s administrativní budovou a ubytovnou. Specifikem areálu jsou 2 rozsáhlá podzemní skladová podlaží. Objekty jsou ve velmi dobrém technickém stavu se stálou údržbou. Ideální příležitost pro zájemce, hledající zázemí pro svoji společnost v klidném prostředí s dobrou dostupností do Brna. Celková výměra: 23.653 m <sup>2</sup> Celková užitná plocha objektů: 6.599 m <sup>2</sup> Jednotlivé budovy: Správní budova 983 m <sup>2</sup> , ubytovna 1215 m <sup>2</sup> , garáže 808 m <sup>2</sup> , objekt bývalého psince 189 m <sup>2</sup> , trafostanice 196 m <sup>2</sup> , bunkr cca 4000 m <sup>2</sup> . Inženýrské sítě: voda a vlastní trafostanice. Územní plán: plocha technické infrastruktury. Areál poskytuje dostatek manipulačních, venkovních skladových a parkovacích ploch. K dispozici v RS podrobnější memorandum k nemovitosti, videa areálu, dokumentace a rádi zajistíme prohlídku. Při koupi nemovitosti nebudete platit provizi naší společnosti.
<b>Pozemek:</b>	23 653,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	6 599,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
	K1 Redukce pramene ceny - minimální cena pro výběrové řízení
	1,00
	K2 Velikosti objektů - nepatrně větší
	1,00
	K3 Poloha - výrazně menší obec
	1,20
	K4 Stavebně technický stav - obdobný
	1,00
	K5 Vliv pozemku - obdobný
	1,00
	K6 Úvaha zpracovatele ocenění - nepatrně horší využití dle ÚP



Zdroj: www.sreality.cz



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	1,10 Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
30 000 000	6 599,00	4 546	1,32	<b>6 001</b>

*Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	2 951 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 502 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 379 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Tržní hodnota (obvyklá cena) stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost areálu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zjištěného intervalu.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě ZP všech podlaží</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>4 502 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková ZP plocha oceňované nemovité věci	5 263,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>23 695 827 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Obj. 03 - SVS	191 583 718,20 Kč
1.2. Obj. 04 - pohotovostní budova	27 539 274,- Kč
1.3. Obj. 06 - podzemní garáže	4 080 991,20 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>223 203 983,40 Kč</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství	6 696 119,50 Kč
--------------------	-----------------

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	10 803 000,- Kč
--------------	-----------------

### 4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem	15 347 394,50 Kč
-------------------	------------------

### 5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál celkem	23 695 826,80 Kč
-------------------	------------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>23 695 827 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>240 703 103 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	10 803 000 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>15 347 395 Kč</b>

### Silné stránky

- příjezd po veřejné komunikaci, možnost komerčního využití nemovitých věcí, velké pozemkové zázemí, výhodná poloha na okraji obce vzhledem k účelu využití areálu, napojení na veškeré inženýrské sítě mimo plyn.

### Slabé stránky

- nutné náklady na opravy a vybudování vodoměrné šachty, kapacitně předimenzované podzemní prostory = obtížné obsazení jedním nájemcem, absence napojení na plynový řad,

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 240,70 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

**Výnosová hodnota** odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **15,35 mil. Kč**.

**Porovnávacího hodnotu** z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **23,70 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

## Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji výslednou tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí na:

**Tržní hodnota**

**20 000 000 Kč**

slovy: Dvacetmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.2

### Obvyklé nájemné za pronájem jednotlivých prostor v pronajímatelném stavu navrhuji :

Kanceláře: 800 až 1000 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

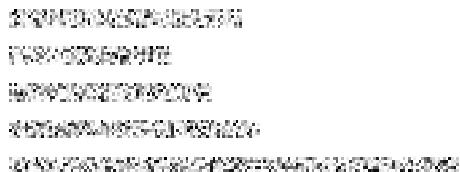
Sklady netemperované: 200 až 300 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Sklady a provozy temperované: 500 až 700 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Volné skladovací plochy v areálu: 20 až 30 Kč/m<sup>2</sup> /rok.

Účelem ocenění nemovité věci není stanovení ceny, za kterou bude věc prodána, nýbrž pouze určení východiska pro jednání o majetkové dispozici. To, jakou má nemovitá věc cenu, za níž může být prodána, se pak ukáže při samotném prodeji např. formou výběrového řízení či aukce.

Ve



### Koncesní listina:

Vydal: Magistrát města Brna - živnostenský úřad

Číslo jednací: K/38130/04

Dne: 10.3.2004

Předmět podnikání:

Oceňování majetku pro věci nemovité IČO: 708 96 461.

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí č. 207/132/CON/2016 s platností do 31.3.2021.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis a informace z KN	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2

# Výpis z katastru nemovitostí

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2020 08:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584045 Újezd u Brna  
Kat.území: 773905 Újezd u Brna List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Újezd u Brna, Komenského 107, 66453 Újezd u Brna	00282740	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2707/52	142	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2707/52					
	2707/53	791	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2707/53					
	5730	17775	ostatní plocha	manipulační plocha	
	5731	1672	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	5732	1226	ostatní plocha	zeleň	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a článku III. smlouvy a v rozsahu GP č.: 1633-239/2015

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 5730, Parcela: 5731

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná HO-014330035080/001 ze dne 21.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2015 07:30:00. Zápis proveden dne 07.12.2015.

V-23560/2015-703

Pořadí k 12.11.2015 07:30

#### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy č.: HO-014330035080/003 a v rozsahu GP č.: 1682-157/2016

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 5731, Parcela: 5732

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. HO-014330035080/003 ze dne 15.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2016 07:00:00. Zápis proveden dne 21.09.2016.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.  
strana 1



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3454</a>
Obec:	<a href="#">Hostěrádky-Rešov [593052]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hostěrádky [645702]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1014</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	257
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Újezd u Brna, Komenského 107, 66453 Újezd u Brna	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

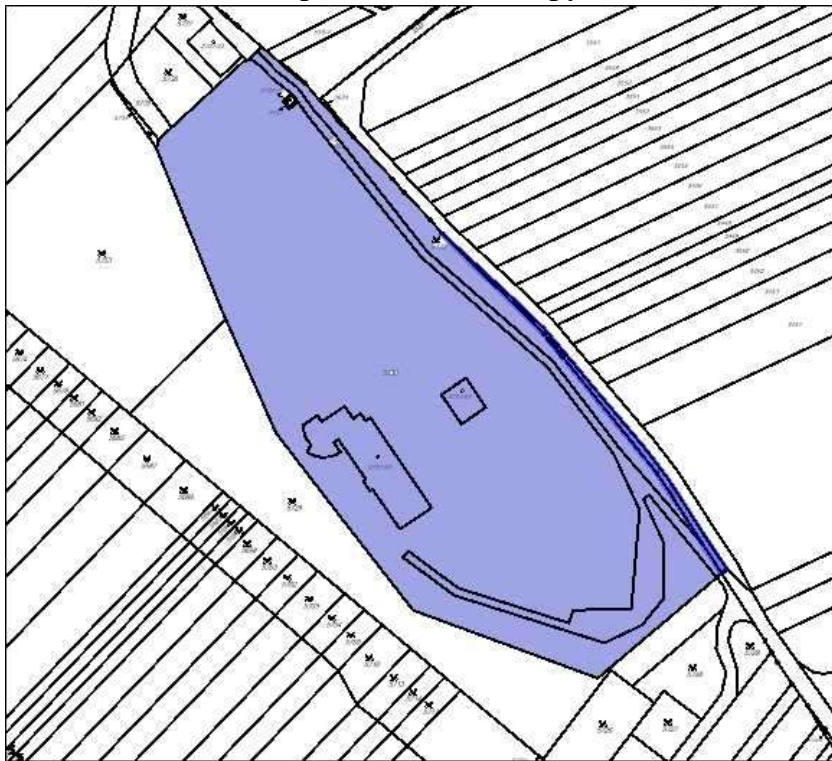
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyčkov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.06.2020 09:00:00.

### Kopie katastrální mapy



## Fotodokumentace



interiér obj. 04



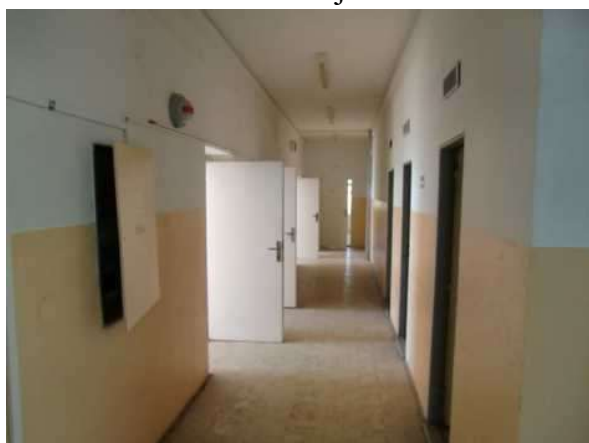
interiér obj. 04



interiér obj. 04



interiér obj. 04



interiér obj. 04



interiér obj. 04





interiér obj. 03



interiér obj. 03



interiér obj. 03



interiér obj. 03



interiér obj. 03



interiér obj. 03