

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6685-9/2023 - 1

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 1695 v k.ú. Horní Heršpice

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6685

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.1.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 12.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.12.2019, 29.1.2022, 9.1.2023 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) vlastní prohlídka a zaměření areálu ze dne 11.12.2019 a 9.1.2023
- 2) SÚP města Brna v platném znění
- 3) cenová mapa města v platném znění

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Horní Heršpice
Adresa nemovité věci: Kaštanová 741, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

700428/3825, Pavel Šťastný, Husova 165, 60200 Brno, podíl 1 / 1

Místopis

Krajské město Brno, pozemky se nachází po levé straně ulice Kaštanové asi 500 m od sjezdu z D1 a D2 - exit 196 - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky pod stavbami p.č.895, p.č.899 a p.č.900. Stavby ve vlastnictví třetí osoby.

Dle platného SÚP města je celý areál veden jako plocha pro stavby dopravní infrastruktury (dopravní řešení ulic Kaštanová, Hněvkovského, Sokolská).

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

896/1 nejsou přístupné z veřejné komunikace
Křen Jiří Ing., Lázeňská 712, Kostelec, 76314 Zlín
879/1 Město Brno

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.895, p.č.899 a p.č.900 pod stávajícími stavbami.

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
ANO Přístup k nemovité věci není zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: viz. www.cap.cz

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Současná průměrná cena zjištěná porovnávací metodou z nabídky místních RK: 3 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	viz. posudek 6685			
Popis:	průměrná cena 3 500,- Kč - pozemky přístupné přes cizí pozemky 0,90 x 3 500,- Kč 3 200,- Kč			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 200	1	3 200,00	1,00	3 200,00

Minimální jednotková porovnávací cena	3 200,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 200,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 200,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	895	334	3 200,00		1 068 800
zastavěná plocha a nádvoří	899	216	3 200,00		691 200
zastavěná plocha a nádvoří	900	920	3 200,00		2 944 000
Celková výměra pozemků		1 470	Hodnota pozemků celkem		4 704 000

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

Nabídka RK:

Pronájem komerčního pozemku 530 m2 Pod Sídlištěm, Brno - Židenice

19 900 Kč za měsíc (450 Kč za m2/rok)

Nabízíme k pronájmu KOMERČNÍ POZEMEK - venkovní částečně zpevněnou plochu - pozemek v areálu Dels, Brno – Židenice, Pod sídlištěm 293/1. Areál je situován blízko centra města, k dispozici parkovací místa, tramvajová zastávka vedle areálu, dostupný pro kamionovou dopravu.

Pronájem komerčního pozemku 9 509 m2 Brno - Trnitá, okres Brno-město

206 029 Kč za měsíc (260 Kč za m2/rok)

Nabízíme k pronájmu pozemky p.č. 1193 a p.č. 412 v obci Brno, k.ú. Trnitá za účelem provozování autobazaru, odstavné plochy vozidel a parkoviště k autobazaru vhodný ke komerčnímu využití, je oplocený. Možnost využití pronájmu přilehlého objektu jako

Pronájem komerčního pozemku 900 m2 Pražská, Brno - Bosonohy

17 000 Kč za měsíc (227 Kč za m2/rok)

Pronájem pozemku v uzavřeném areálu s částečně zpevněnou plochou o celkové výměře cca 900 m2. Na pozemku se nachází stavba - garáž o celkové ploše 44 m2

Obvyklé nájemné za pozemky v průmyslové zóně: 300,- Kč/m²,rok x 0,80 (přístup přes cizí pozemky)

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	celkem	1 470	240	29 400	352 800	6,00
Celkový výnos za rok:						352 800	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 814
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	125
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	352 800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	317 520
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	1,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	15 000

Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	302 520
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 042 000

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky 4 704 000,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota 5 042 000,- Kč

Výnosová hodnota	5 042 000 Kč
Hodnota pozemku	4 704 000 Kč

Silné stránky

- výborná dostupnost D1 - exit 196

Slabé stránky

- objekty ve velmi špatném ST
- situování nemovitostí v pásmu určeném SÚP pro stavby dopravní infrastruktury
- pozemky v záplavové zoně 3

Obvyklá cena

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věčná hodnota: 4 704 000,- Kč

Výnosová hodnota: 5 042 000,- Kč

Odhad obvyklé ceny pozemků p.č.895,p.č.899 a p.č.900:

5 000 000,- Kč

Areál se nachází v zoně určené pro stavby dopravní infrastruktury. Jeho další využití je proto problematické. Předpokládá se dožití stávajících objektů popř. pouze jejich oprava nebo modernizace ve stávajícím rozsahu a využití (sklady stavebnin).

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu pozemků p.č.895,p.č.899 a p.č.900 v k.ú. Horní Heršpice odhaduji na částku 5 000 000,- Kč

OBVYKLÁ CENA

5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

snímek z PM	1
situování	1
fotodokumentace	1
výpis z LV	3
povodňová mapa	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6685.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6685-9/2023 - 1 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 12.1.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6685-9/2023 - 1

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	1
fotodokumentace	1
výpis z LV	3
povodňová mapa	1



exteriéry



pozemek p.č. 895 pod stavbou



pozemek p.č.899 pod stavbou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2023 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1695
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vp vztahu

z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 47 INS-19798/2014 -A-59 Krajský soud v Brně ze dne 15.10.2015. Právní moc ke dni 04.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2016 11:20:14. Zápis proveden dne 20.09.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-11168/2016-702

omy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní ze dne 21.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2005.

V-15141/2005-702

Pro: Štastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 700428/3825

Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2011.

V-12516/2011-702

Pro: Štastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 700428/3825

Dohoda o uznání práva ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 10:52:56. Zápis proveden dne 15.10.2020.

V-18304/2020-702

Pro: Štastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 700428/3825

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

ovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **astrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

otovil:
ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD
otoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.01.2023 12:18:37

pis, razítko:

Řízení PŮ:

čzení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
bní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
chraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-město
Obec: Brno

Katastrální území: Horní Heršpice
Parcela: 902
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -596870 Y: -1164310

Souřadnice GPS: N: 49°9'52,39" E: 16°37'51,09"

Kód parcely 1428925702 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných rizik a nejsou určeny k vydání pro jiné účely. Copyright © Diaco mer - úpěné znění ke stažení zde.