ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6685-9/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé skladového areálu zapsaného 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	7 500 000 Kč

Počet stran: 46 **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 areálu 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 tísni. 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, areál prodejny stavebnin 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. Areál sestává z několika objektů. Předmětem ocenění jsou stavební objekty na pozemcích p.č.902 a p.č.903 včetně pozemků p.č.902 a p.č.903
Dle platného SÚP města je celý areál veden jako plocha pro stavby dopravní infrastruktury (dopravní řešení ulic Kaštanová, Hněvkovského, Sokolská).
Areál je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě města a je příjezdný z veřejné komunikace.

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

879/1	Město Brno
896/1	Křen Jiří Ing., Lázeňská 712, Kostelec, 76314 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt na části pozemku p.č.902 z uliční strany prázdný, ve dvorní části užívaný jako sklad a kanceláře. Objekt na části pozemku p.č.903 z uliční strany užívaný jako sklad a expedice cukru, ve dvorní části užíván jako sklad.
Ostatní pozemky pod stavbami, které jsou užívány ke skladovacím účelům (viz. situace v příloze).
Celý areál je oplocený, po areálu provedeny rozvody dešťové kanalizace s napojením na veřejnou dešťovou kanalizaci, splaškové kanalizace napojené na veřejnou kanalizaci a centrální ČOV, dále rozvody vody, plynu, el. energie a zpevněné komunikace.
Objekty od roku 2020 a 2021 beze změny.

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
Komentář: přístup z veřejné komunikace pouze k nemovitosti zapsané na pozemku p.č.902.

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:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D
2. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C
3. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B
4. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A
5. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
- 1.1. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A
- 1.2. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B
- 1.3. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C
- 1.4. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D

2. Hodnota pozemků
- 2.1. pozemky

3. Výnosová hodnota
- 3.1. výnosová hodnota

4. Porovnávací hodnota
- 4.1. porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	skladovací areál na LV 1695 v k.ú. Horní Heršpice
Adresa předmětu ocenění:	Kaštanová 741 602 00 Brno
LV:	1695
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Horní Heršpice
Počet obyvatel:	379 466

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 422,00 Kč/m²**

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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 spoluvl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a	II	1,00

ambulantní zařízení a základní škola)

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}020}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}618}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}630}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}618}$

1. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D

Z části přízemní z části dvoupodlažní objekt ze severní strany pozemku p.č.903 v době prohlídky užívan jako kanceláře, sklady a expedice cukru (výroba maloobjemových balení cukru).

Standartní zděný objekt se sedlovou střechou a upraveným podkrovím ve stáří asi 60 let v průměrném ST stavu do budoucna určený k celkové rekonstrukci.
Objekt přístupný přes cizí pozemek p.č.896/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
I.NP	35,0*9,50	=	332,50
II.NP	11,00*9,60	=	105,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	332,50 m^2	2,70 m	897,75
II.NP	105,60 m^2	2,70 m	285,12
Součet	**438,10 m^2**		**1 182,87**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 182,87 / 438,10	= 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	438,10 / 2	= 219,05 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	332,50*2,70+105,60*2,70	=	1 182,87 m^3
střešní část	332,50*3,50/2	=	581,88 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 182,87 m^3
střešní část	Z	581,88 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 764,75 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20

8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,80
Koeficient vybavení K_4:					**0,9180**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9501
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9180
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 416,03**
Plná cena: 1 764,75 m^3 * 6 416,03 Kč/m^3	=	**11 322 688,94 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 100 = 73,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,0 % / 100)	*	0,270
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 057 126,01 Kč**
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	**1 889 303,87 Kč**
Výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D - zjištěná cena	=	**1 889 303,87 Kč**

2. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C

Přízemní dřevěný objekt se sedlovou lomenou střechou tvoří dvorní část pozemku p.č.903. Objekt pravděpodobně z 20.let minulého století ve velmi špatném ST stavu dle názoru znalce rovněž určen k asanaci. Dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevokazným hmyzem a houbami.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
I.NP	24,70*18,00	=	444,60
II.NP	24,70*18,00	=	444,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	444,60 m^2	4,00 m	1 778,40
II.NP	444,60 m^2	3,00 m	1 333,80
Součet	**889,20 m^2**		**3 112,20**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 112,20 / 889,20	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	889,20 / 2	= 444,60 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	444,60*7,00	=	3 112,20 m^3
střešní část	444,60*1,50/2	=	333,45 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	3 112,20 m^3
střešní část	Z	333,45 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 445,65 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00

12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,8270**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9348
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 762,39**
Plná cena: 3 445,65 m^3 * 4 762,39 Kč/m^3	=	**16 409 529,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 103 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 103 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 103 / 103 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 461 429,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	**1 521 163,34 Kč**
Skladová hala na pozemku p.č.903 - část C - zjištěná cena	=	**1 521 163,34 Kč**

3. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B

Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou přistavený kolmo do dvora k uliční části. Objekt v průměrném ST stavu standartně vybavený ve stáří asi 50 let. V I.NP skladové prostory, ve II.NP kanceláře.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
I.NP	18,50*8,10	=	149,85
II.NP	18,50*8,10	=	149,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	149,85 m²	3,00 m	449,55
II.NP	149,85 m²	3,00 m	449,55
Součet	**299,70 m²**		**899,10**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	899,10 / 299,70	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	299,70 / 2	= 149,85 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	149,85*6,00	=	899,10 m³
střešní část	149,85*3,0/2	=	224,78 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	899,10 m³
střešní část	Z	224,78 m³
Obestavěný prostor - celkem:		1 123,88 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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

15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K_4:					**0,9430**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9640
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9430
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 709,62**
Plná cena: 1 123,88 m^3 * 7 709,62 Kč/m^3	=	**8 664 687,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 80 = 72,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 72,5 % / 100)	*	0,275
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 382 789,13 Kč**
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	**1 472 563,68 Kč**
Objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B - zjištěná cena	=	**1 472 563,68 Kč**

4. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A

Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem postavený asi ve 20.letech minulého století. Objekt neužívaný ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci. Zdivo masivní bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, dřevěné stropy a krov napadené dřevokaznými houbami, sedlový krov a eternitová krytina. Vnitřní rozvody v I.NP dožité, ve II.NP chybí (v prostorách zahájena rekonstrukce).
Dle názoru znalce je objekt určen k asanaci ! Jakákoliv rekonstrukce je neúčelná a neekonomická.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
I.NP	22,10*7,60	=	167,96
II.NP	22,10*7,60	=	167,96
II.NP	167,96	=	167,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	167,96 m²	3,50 m	587,86
II.NP	167,96 m²	3,50 m	587,86
II.NP	167,96 m²	3,50 m	587,86
Součet	**503,88 m²**		**1 763,58**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 763,58 / 503,88 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 503,88 / 3 = 167,96 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní část	167,96*7,00	=	1 175,72 m³
střešní část	167,96*3,50/2	=	293,93 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 175,72 m³
střešní část	Z	293,93 m³
Obestavěný prostor - celkem:		1 469,65 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	50	1,00	3,65
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,30	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	50	1,00	1,85

11. Dveře	C	3,70	50	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	C	3,30	50	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50	1,00	1,60
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	50	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50	1,00	1,55
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	50	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,7550**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9593
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7550
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 528,26**
Plná cena: 1 469,65 m^3 * 5 528,26 Kč/m^3	=	**8 124 607,31 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 70 = 82,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,9 % / 100)	*	0,171
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 389 307,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	**858 592,25 Kč**
Objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A - zjištěná cena	=	**858 592,25 Kč**

5. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,618**

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,618 = **0,618**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 422,-	0,618		3 350,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	902	352	3 350,80	1 179 481,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	903	753	3 350,80	2 523 152,40
Stavební pozemky - celkem			1 105		**3 702 634,-**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **3 702 634,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A

Věcná hodnota dle THU

Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem postavený asi ve 20.letech minulého století. Objekt neužívaný ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci. Zdivo masivní bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, dřevěné stropy a krov napadené dřevokaznými houbami, sedlový krov a eternitová krytina. Vnitřní rozvody v I.NP dožité, ve II.NP chybí (v prostorách zahájena rekonstrukce).
Dle názoru znalce je objekt určen k asanaci ! Jakákoliv rekonstrukce je neúčelná a neekonomická.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	167,96*0,8 =	134,37 m^2
II.NP		
	167,96*0,8 =	134,37 m^2
		268,74 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP	22,10*7,60 =	167,96	3,50 m
II.NP	22,10*7,60 =	167,96	3,50 m
		335,92 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní část	167,96*7,00 =	1 175,72
Z	střešní část	167,96*3,50/2 =	293,93
Obestavěný prostor - celkem:			**1 469,65 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více, masivní
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady soc. zařízení
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	cementový potěr, dlažba
14. Povrchy podlah	chybí
15. Vytápění	ústřední
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky

18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m^3
Množství	1 469,65 m^3
Reprodukční cena	10 287 550 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	627 541	627 541	7,44
2. Svislé konstrukce	15,30	1 573 995	1 573 995	18,66
3. Stropy	8,10	833 292	833 292	9,88
4. Krov, střecha	6,20	637 828	637 828	7,56
5. Krytiny střech	2,90	298 339	298 339	3,54
6. Klempířské konstrukce	0,60	61 725	61 725	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	750 991	375 496	4,45
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	750 991	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	339 489	339 489	4,02
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	329 202	329 202	3,90
10. Schody	2,70	277 764	277 764	3,29
11. Dveře	3,70	380 639	190 320	2,26
11. Dveře	3,70	380 639	0	0,00
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	596 678	596 678	7,07
14. Povrchy podlah	3,30	339 489	169 745	2,01
14. Povrchy podlah	3,30	339 489	0	0,00
15. Vytápění	4,80	493 802	246 901	2,93
15. Vytápění	4,80	493 802	246 901	2,93
16. Elektroinstalace	5,90	606 965	303 483	3,60
16. Elektroinstalace	5,90	606 965	303 483	3,60
17. Bleskosvod	0,30	30 863	30 863	0,37
18. Vnitřní vodovod	3,20	329 202	164 601	1,95
18. Vnitřní vodovod	3,20	329 202	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	318 914	159 457	1,89
19. Vnitřní kanalizace	3,10	318 914	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,40	41 150	41 150	0,49
21. Ohřev teplé vody	2,00	205 751	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,90	195 463	195 463	2,32
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	432 077	432 077	5,12
24. Výtahy	1,30	133 738	0	0,00
25. Ostatní	4,40	452 652	0	0,00

26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 435 791 Kč	
Množství			1 469,65 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 740 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	168
Užitná plocha (UP)	[m^2]	269
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 469,65
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 740
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 740
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 435 791
Stáří	roků	58
Další životnost	roků	2
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**0**

1.2. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B

Věcná hodnota dle THU

Dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou přistavený kolmo do dvora k uliční části. Objekt v průměrném ST stavu standartně vybavený ve stáří asi 50 let. V I.NP skladové prostory, ve II.NP kanceláře.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	149,85*0,8 =	119,88 m^2
II.NP		
	149,85*0,8 =	119,88 m^2
		239,76 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP	18,50*8,10 =	149,85	3,00 m
II.NP	18,50*8,10 =	149,85	3,00 m
		299,70 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní část	149,85*6,00 =	899,10
Z	střešní část	149,85*3,0/2 =	224,78
Obestavěný prostor - celkem:			**1 123,88 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 50 cm

3. Stropy	dřevěné s omítaným nebo zavěšeným podhledem
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady soc. zařízení
10. Schody	kovové
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	cementový potěr, dlažba, PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m^3
Množství	1 123,88 m^3
Reprodukční cena	8 429 063 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	691 183	691 183	8,85
2. Svislé konstrukce	17,40	1 466 657	1 466 657	18,77
3. Stropy	9,30	783 903	783 903	10,03
4. Krov, střecha	7,30	615 322	615 322	7,87
5. Krytiny střech	2,10	177 010	177 010	2,27
6. Klempířské konstrukce	0,60	50 574	50 574	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	581 605	581 605	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	278 159	278 159	3,56
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	151 723	151 723	1,94
10. Schody	2,90	244 443	244 443	3,13
11. Dveře	3,10	261 301	261 301	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	438 311	438 311	5,61
14. Povrchy podlah	3,20	269 730	269 730	3,45
15. Vytápění	4,20	354 021	354 021	4,53
16. Elektroinstalace	5,70	480 457	480 457	6,15
17. Bleskosvod	0,30	25 287	25 287	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,20	269 730	269 730	3,45

19. Vnitřní kanalizace	3,10	261 301	261 301	3,34
20. Vnitřní plynovod	0,20	16 858	16 858	0,22
21. Ohřev teplé vody	1,70	143 294	143 294	1,83
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	252 872	252 872	3,24
24. Výtahy	1,40	118 007	0	0,00
25. Ostatní	5,90	497 315	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 813 741 Kč	
Množství			1 123,88 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 953 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	150
Užitná plocha (UP)	[m^2]	240
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 123,88
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 953
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 953
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 814 303
Stáří	roků	58
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 125 721**

1.3. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C

Věcná hodnota dle THU

Přízemní dřevěný objekt se sedlovou lomenou střechou tvoří dvorní část pozemku p.č.903. Objekt pravděpodobně z 20.let minulého století ve velmi špatném ST stavu dle názoru znalce rovněž určen k asanaci. Dřevěné konstrukce jsou napadeny dřevokazným hmyzem a houbami.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	444,60*0,9 =	400,14 m^2
II.NP		
	444,60*0,5 =	222,30 m^2
		622,44 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP	24,70*18,00 =	444,60	4,00 m
II.NP	24,70*18,00 =	444,60	3,00 m
		889,20 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní část	444,60*7,00 =	3 112,20
Z	střešní část	444,60*1,50/2 =	333,45
Obestavěný prostor - celkem:			**3 445,65 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	dřevěné sloupové, plášť štítů vyzdívaný min. tl. 24 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozink.plech
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry, omítka zdiva
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry, omítka zdiva
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	chybí
12. Vrata	kovová
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	hrubý beton, prkna
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m^3
Množství	3 445,65 m^3
Reprodukční cena	13 782 600 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,20	1 681 477	1 681 477	14,75
2. Svislé konstrukce	29,30	4 038 302	4 038 302	35,43
3. Stropy	8,90	1 226 651	0	0,00
4. Krov, střecha	11,00	1 516 086	1 516 086	13,30
5. Krytiny střech	2,90	399 695	399 695	3,51
6. Klempířské konstrukce	0,70	96 478	96 478	0,85
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	840 739	840 739	7,38
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	454 826	454 826	3,99
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	96 478	96 478	0,85

11. Dveře	2,20	303 217	0	0,00
12. Vrata	2,30	317 000	317 000	2,78
13. Okna	4,30	592 652	592 652	5,20
14. Povrchy podlah	4,80	661 565	661 565	5,80
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,70	647 782	647 782	5,68
17. Bleskosvod	0,40	55 130	55 130	0,48
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,20	854 521	0	0,00
Upravená reprodukční cena			11 398 210 Kč	
Množství			3 445,65 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 308 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	445
Užitná plocha (UP)	[m^2]	622
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	3 445,65
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 308
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 308
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 398 210
Stáří	roků	103
Další životnost	roků	6
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**0**

1.4. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D

Věcná hodnota dle THU

Z části přízemní z části dvoupodlažní objekt ze severní strany pozemku p.č.903 v době prohlídky užívan jako kanceláře, sklady a expedice cukru (výroba maloobjemových balení cukru).
Standartní zděný objekt se sedlovou střechou a upraveným podkrovím ve stáří asi 60 let v průměrném ST stavu do budoucna určený k celkové rekonstrukci.
Objekt přístupný přes cizí pozemek p.č.896/1

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	332,50*0,8 =	266,00 m^2
II.NP		
	105,60*0,8 =	84,48 m^2
		350,48 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP	35,0*9,50 =	332,50	2,70 m
II.NP	11,00*9,60 =	105,60	2,70 m
		438,10 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	vrchní část	332,50*2,70+105,60*2,70 =	1 182,87
Z	střešní část	332,50*3,50/2 =	581,88
Obestavěný prostor - celkem:			**1 764,75 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné s omítaným nebo zavěšeným podhledem
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady pouze soc. zařízení a kuch.linky
10. Schody	betonové a dřevěné do podkroví
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, potěry
15. Vytápění	ústřední,plynové
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	standartní linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže na oknách v I.NP
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m^3
Množství	1 764,75 m^3
Reprodukční cena	13 235 588 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	1 747 098	1 747 098	13,61
2. Svislé konstrukce	30,40	4 023 619	4 023 619	31,34

3. Stropy	13,80	1 826 511	1 826 511	14,23
4. Krov, střecha	7,00	926 491	926 491	7,22
5. Krytiny střech	2,90	383 832	383 832	2,99
6. Klempířské konstrukce	0,70	92 649	92 649	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	555 895	555 895	4,33
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	383 832	383 832	2,99
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	238 241	238 241	1,86
11. Dveře	2,40	317 654	317 654	2,47
12. Vrata	3,00	397 068	0	0,00
13. Okna	3,40	450 010	450 010	3,51
14. Povrchy podlah	2,90	383 832	383 832	2,99
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	767 664	767 664	5,98
17. Bleskosvod	0,40	52 942	52 942	0,41
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	688 251	688 251	5,36
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			12 838 520 Kč	
Množství			1 764,75 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 275 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	333
Užitná plocha (UP)	[m^2]	350
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 764,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 275
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 275
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 838 520
Stáří	roků	73
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 135 408**

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

zvýšení ceny pozemků cca o 50% oproti roku 2019. Současná průměrná cena zjištěná porovnávací metodou z nabídky místních RK: cca 3 000,- Kč/m^2 až 3 500,- Kč/m2..
Vzhledem k poptávce po pozemcích odhaduji obvyklou cenu na částku 3 500,- Kč/m^2.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**pozemek Horní Heršpice**

Lokalita: z minulého posudku

Popis: Prodej komerčního pozemku 8 296 m2 Brno - Horní Heršpice 50 500 000 Kč (6 087 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemek ve velmi zajímavé lokalitě Brno-město o velikosti 8296m2. Pozemek je určený ke komerční výstavbě. Velikou výhodou je poloha blízko dálničnímu křížení D1 směr Praha, D1 směr Olomouc, Ostrava, Zlín, D2 Bratislava, D52 Vídeň. Na pozemku jsou všechny sítě potřebné k výstavbě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry 1,20

poloha pozemku - v podobné poloze 1,00

dopravní dostupnost - podobně dostupné 1,00

možnost zastavění poz. - pozemky v lokalitě pro dopravní stavby 0,50

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - pozemky z části přístupné pouze přes cizí pozemek x index 2023/2019: 0,7*1,5 1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
50 500 000	8 296	6 087,27	0,57	**3 469,74**

Název: **pozemek Horní Heršpice**

Lokalita: z předechozího posudku

Popis: Prodej komerčního pozemku 8 257 m2 Brno - Horní Heršpice 42 500 000 Kč (5 147 Kč za m2)

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m2. Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMIŠENÉ PLOCHY VYROBY A SLUŽEB.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90

velikost pozemku - 1,20

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - dtto jako předchozí 1,00

možnost zastavění poz. - 0,50

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - pozemky přístupné pouze přes cizí pozemek x index 2023/2019: 0,7*1,5 1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
42 500 000	8 257	5 147,15	0,57	**2 933,88**

Název: **pozemek Horní Heršpice**

Popis: Prodej komerčního pozemku 8 500 m2 Brno, okres Brno-město 79 000 000 Kč (9 294 Kč za m2)

K prodeji nabízíme stavební rovinaté pozemky o celkové výměře 8.507 m2 ve velmi

žádané lokalitě Brno-Přízřenice na nejfrekventovanější ulici v Brně, na ulici Vídeňská. Pozemky se nacházejí přímo u dálnice na příjezdu do Brna ze směru od Vídně a Znojma.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry 1,10
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - pozemky v lokalitě pro dopravní stavby 0,50
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky z části přístupné pouze přes cizí pozemek, zvýšená poptávka po pozemcích 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
79 000 000	8 500	9 294,12	0,45	**4 182,35**

Název: **pozemek Horní Heršpice**

Popis: Prodej komerčního pozemku 8 257 m2 Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město 42 500 000 Kč (5 147 Kč za m2)
Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m2. Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMIŠENÉ PLOCHY VYROBY A SLUŽEB.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90
velikost pozemku - 1,00
poloha pozemku - 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - pozemky v lokalitě pro dopravní stavby 0,50
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky z části přístupné přes cizí pozemek, zvýšená poptávka po pozemcích 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
42 500 000	8 257	5 147,15	0,41	**2 110,33**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 110,33 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 174,08 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	4 182,35 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena pozemků pro komerční výstavbu se v lokalitě pohybuje kolem 6 000,- Kč/m^2. Cena je upravena koeficientem 0,70 (pozemky přístupné přes cizí pozemek) a koeficientem 0,50 (

pozemky z hlediska SÚP určeny do budoucna pouze pro stavby dopravní infrastruktury). Upravená cena se potom pohybuje kolem částky 2 000,- Kč což odpovídá cenové mapě platné do roku 2017 - 2 100,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	902	352	3 500,00		1 232 000
zastavěná plocha a nádvoří	903	753	3 500,00		2 635 500
ostatní plocha		0	3 500,00		0
Celková výměra pozemků		**1 105**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 867 500**

3. Výnosová hodnota

3.1. výnosová hodnota

viz. nabídka místních RK: od 500,- do 1 200,- Kč/m^2,rok Při této výši je výnosová hodnota objektů nulová.

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.	Skladovací prostory	A uliční část I.NP	134	500	5 583	67 000	6,00
2.	Skladovací prostory	A uliční část II.NP	134	0	0	0	6,00
3.	Skladovací prostory	B dvorní část I.NP	119	1 000	9 917	119 000	6,00
4.	Skladovací prostory	B dvorní II.NP	119	800	7 933	95 200	6,00
5.	Skladovací prostory	C skl.hala I.NP	400	300	10 000	120 000	6,00
6.	Skladovací prostory	C sk. hala II.NP	222	0	0	0	6,00
7.	Výrobní prostory	D I.NP	266	800	17 733	212 800	6,00
8.	Výrobní prostory	D II.NP	84	500	3 500	42 000	6,00
Celkový výnos za rok:						**656 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	1 478
Reprodukční cena	RC	Kč	40 486 824

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	444
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	656 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	656 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	28 341
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	1 214 605
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 252 946
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**0**

4. Porovnávací hodnota

4.1. porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Propočet současné porovnávací hodnoty je tedy problematický neboť neexistuje dostatečně velký statistický soubor podobných nemovitostí, ze kterého by bylo možné tuto hodnotu propočítat v místě a čase.
Porovnáním z realizovanými prodeji z databáze znalce v minulosti v krajích olomouckém, zlínském a jihomoravském je možno usuzovat, že by se obvyklá jednotková cena v CÚ 2023 mohla pohybovat kolem 12 000,- Kč/m^2 podlahové plochy

Užitná plocha:	588,00 m^2
Obestavěný prostor:	7 803,92 m^3
Zastavěná plocha:	1 094,91 m^2
Plocha pozemku:	2 575,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **provozní areál Brno**

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 799 m2 Hády, Brno - Maloměřice
28 847 000 Kč (36 104 Kč za m2)
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji výrobní a skladovací halu s administrativní budovou se zázemím, s pozemky o celkové rozloze 3.207m2 v oploceném komerčním areálu s ostrahou, s vjezdem a výjezdem pro TIR v obci Brno, kú. Maloměřice, ulice Hády, novostavba z roku 2016. Další společný manipulační prostor po celém areálu.

Pozemek: 3 207,00 m^2
Užitná plocha: 799,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované objekty	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a St stavu	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - část CD přístupná přes cizí pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - část CD přístupná přes cizí pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný areál;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
28 847 000	799,00	36 104	0,38	**13 720**

Název: **provozní objekt**

Popis: Prodej skladového prostoru 511 m2 Brno - Lesná, okres Brno-město
4 500 000 Kč (8 806 Kč za m2)
Nabízím k prodeji komerční nemovitost ve fázi hrubé stavby, projektovanou pro výstavbu parkovacího domu nebo skladovacích prostor. Objekt nacházející se na ulici Barvy, v městské části Brno - Lesná, má charakter třípodlažní nemovitosti o celkové užitné ploše cca 511 m2, umístěné ve svahu se vstupem v úrovni podlahy do dvou dalších podlaží. Pozemek pod objektem je ve vlastnictví České republiky, převod na současného majitele je v řešení.

Užitná plocha: 511,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované objekty	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,30
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu	0,80
K5 Celkový stav - dokončené	1,50
K6 Vliv pozemku - část CD přístupná přes cizí pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňované objekty; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu; Celkový stav - dokončené; Vliv pozemku - část CD přístupná přes cizí pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 500 000	511,00	8 806	1,26	**11 096**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 096 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 408 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 720 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **12 408 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	588,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 295 904 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D	1 889 304,- Kč
2. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C	1 521 163,- Kč
3. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B	1 472 564,- Kč
4. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A	858 592,- Kč
5. pozemky	3 702 634,- Kč

Výsledná cena - celkem: 9 444 257,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 444 260,- Kč

slovy: Devětmilionůčtyřistačtyřicetčtyřitisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
9 444 260 Kč

slovy: Devětmilionůčtyřistačtyřicetčtyřitisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. objekt na pozemku p.č.902 - uliční část A	0,- Kč
1.2. objekt na pozemku p.č.902 - dvorní část B	3 125 721,- Kč
1.3. skladová hala na pozemku p.č.903 - část C	0,- Kč
1.4. výrobní objekt na pozemku p.č.903 - část D	5 135 408,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**8 261 129,- Kč**
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	3 867 500,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. výnosová hodnota	0,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. porovnávací hodnota	7 295 904,- Kč

Porovnávací hodnota	7 295 904 Kč
Věcná hodnota	12 128 629 Kč

z toho hodnota pozemku	3 867 500 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
7 500 000 Kč

slovy: Sedmmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota:	12 128 629,- Kč
Výnosová hodnota:	0,- Kč
Porovnávací hodnota:	7 295 904,- Kč

Odhad obvyklé ceny nemovitostí s pozemky p.č.902 a p.č.903:

7 500 000,- Kč

Areál se nachází v zóně 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).
Propočet porovnávací hodnoty je tedy problematický, neboť neexistuje dostatečně velký statistický soubor podobných nemovitostí, ze kterého by bylo možné tuto hodnotu propočítat. Rozhodující roli v celkové obvyklé ceně hrají pozemky. Obvyklou cena by se mohla pohybovat kolem 7 mil. Kč. Pro daný účel odhaduji obvyklou cenu na částku 7 500 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cena odhaduji cenu na částku 7 500 000,- Kč

OBVYKLÁ CENA	**7 500 000 Kč**
slovy: Sedmmilionůpětsettisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	1
fotodokumentace	5
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 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 12.1.2023

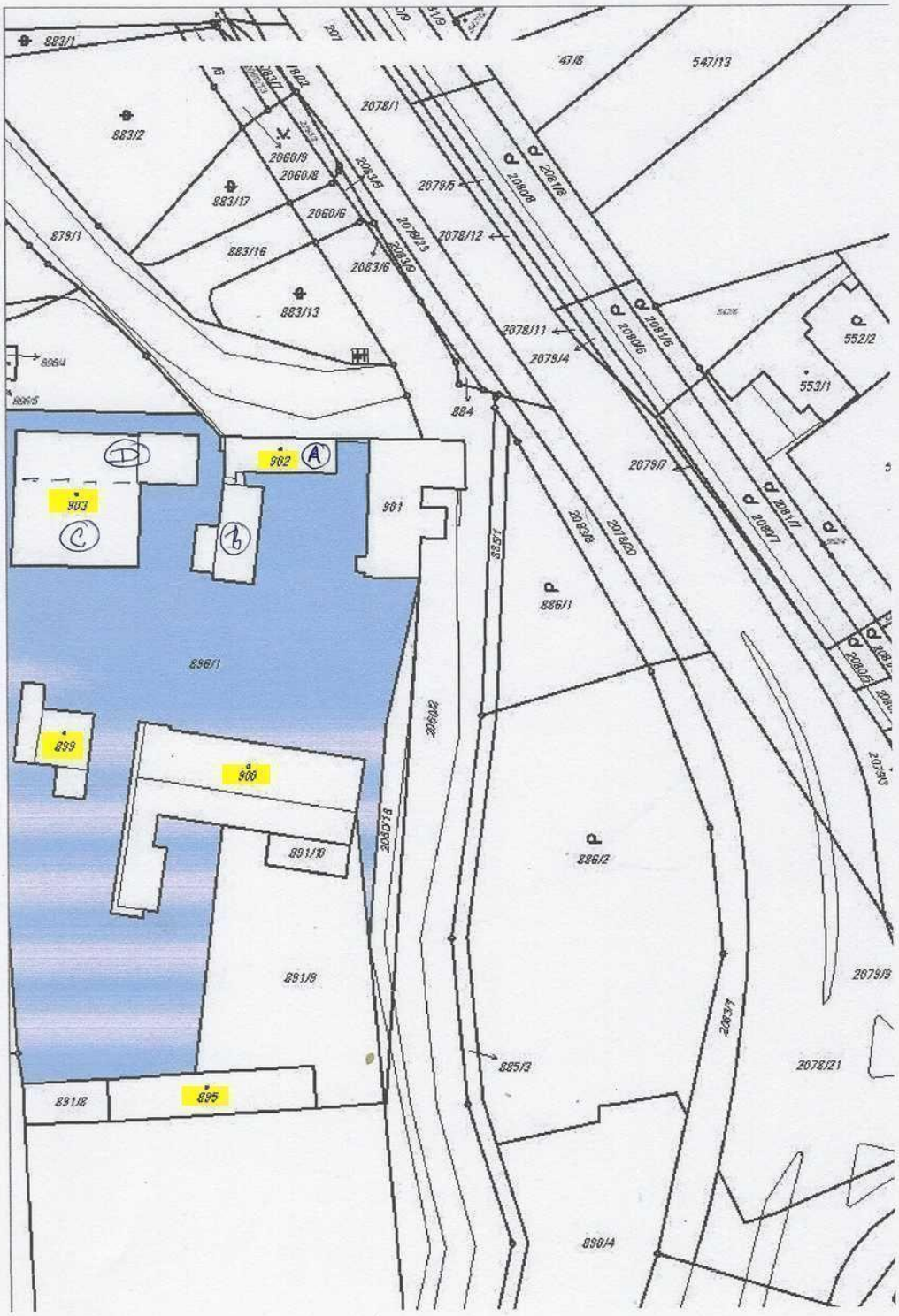
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6685-9/2023

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	1
fotodokumentace	5
výpis z LV	3
povodňová mapa	1



vyznačené pozemky

0
100
200
300
m
7. 5. 2018, © Seznam.cz, a.s., © www.basemap.at, © Microsoft Corporation, © OpenStreetMap
MAPY.CZ

interiéry A

uliční část I.NP

uliční část I.NP

uliční část II.NP

dtto

dtto

dtto

interiéry A

uliční část - krov

uliční část - dvorní pohled

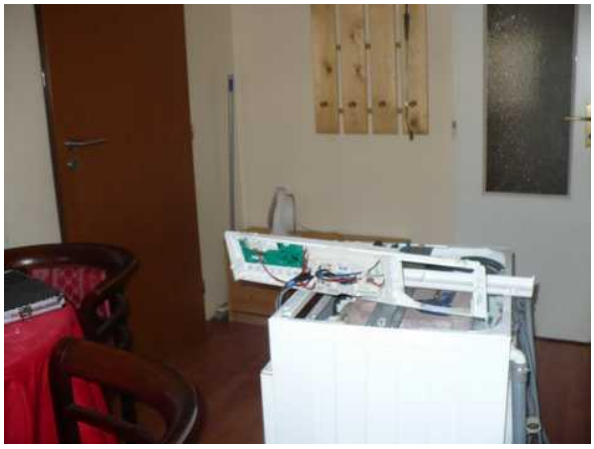
dvorní část B

dtto

dtto

dtto

interiéry B,C



dvorní část B

dtto

pohled na dvorní část B

interiery C

dtto

dtto II.NP

pohledy a interiery D

pohled ze dvora na C

pohled ze dvora na A,B

pohled uliční D

pohled dvorní na D

interiéry D

dtto

interiéry D

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.01.2023 12:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

t.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1695**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Šťastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	**700428/3825**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
895	**334**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, zem.stav, LV 1914**				
899	**216**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, obč.vyb., LV 1914**				
900	**920**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, obč.vyb., LV 1914**				
902	**352**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Horní Heršpice, č.p. 741, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **902**				
903	**753**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **903**				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

yp vztahu

Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 900.000,- Kč

Oprávnění pro

TRADIX UH,a.s., Huštěnovská 2004, 68603 Staré Město, RČ/IČO: 25531450

Povinnost k

Parcela: 902

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:31:12. Zápis proveden dne 30.03.2015. V-281/2015-702**

Pořadí k **07.01.2015 09:31**

Poznámky a další obdobné údaje

yp vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:Mgr. Jana Kalistová,Kolbenova 942/38, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Šťastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 700428/3825

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX 4477/14-8 ze dne**

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 1

yp vztahu

17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 20:01:15. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Praha

Z-38562/2014-101

Zahájení exekuce
pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601
Povinnost k
Šťastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 700428/3825

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-7580/2014 -6 (Městský soud Brno, 75 EXE 5442/2014-13) ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2015 21:30:44. Zápis proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Beroun

Z-271/2015-202

Podaná žaloba na určení věcného předkupního práva
Oprávnění pro
CAREANDROS s.r.o., Sokolská 576/21, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 27769071
Povinnost k
Parcela: 895, Parcela: 899, Parcela: 900

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Městský soud Brno ze dne 09.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2015 11:47:17. Zápis proveden dne 09.02.2015.

Z-843/2015-702

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
dlužníka: Bc. Pavel Šťastný, nar. 28.4.1970, Optátova 460/13, 63700 Brno
Povinnost k
Parcela: 895, Parcela: 899, Parcela: 900, Parcela: 902, Parcela: 903

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) KSBR 47 INS-19798/2014
ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2016 11:20:14. Zápis proveden dne 20.09.2016.

Z-11168/2016-702

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Šťastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 700428/3825

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 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

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Šťastný Pavel Bc., Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 700428/3825

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2

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

omby 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: **Šťastný 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: **Šťastný 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: **Šťastný 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: *Vyhotoveno: 03.01.2023 12:18:37*
ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD
otoveno dálkovým přístupem

pis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

ıčení: Údaje katastru lze užít 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/.

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

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 trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení zde.