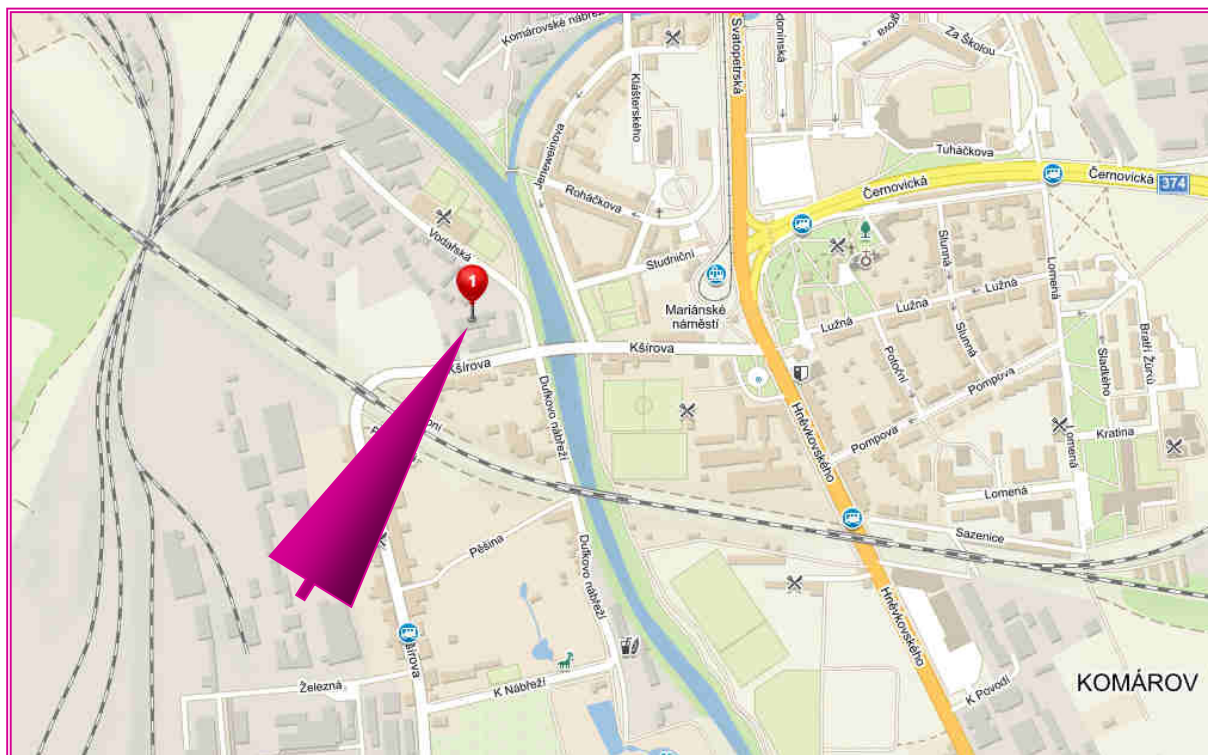


ŽNALECKÝ POSUDEK

č. 809/2017

O OBVYKLÉ CENĚ

POZEMKŮ (BEZ STAVEB) PARC. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (DLE GP), VEDENÝCH NA LV č. 8 PRO K.Ú. HORNÍ HERŠPICE, OBEC BRNO, OKRES BRNO-MĚSTO



Objednatel posudku:

Ing Vilém Barák, konkursní správce úpadce

Belis s.r.o.
Lipůvka č.p. 236
IČ: 60696851

Účel posudku:

podklad pro prodej majetku v dražbě

Posudek vypracován:

ke dni prohlídky, tj. 22.6.2017

Vypracoval:

CD RATING, s.r.o.

Horní 14
639 00 Brno
tel.: 602 553 714, e-mail: cagas@sky.cz

Počet stran ocenění:

20

Počet příloh ocenění:

5

Počet vyhotovení:

4

V Brně, dne 3.7.2017

Obsah

I. NÁLEZ.....	3
ÚKOL.....	3
PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI.....	3
VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	3
POPIS LOKALITY A UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI	4
PODKLADY PRO STANOVENÍ CENY POZEMKŮ:.....	8
STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY POZEMKU:.....	8
II. POSUDEK.....	11
II.A OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 450/2012 SB.	11
II.B METODA TŘÍDY POLOH	13
II.C METODA SROVNÁVACÍ	13
II.D CENOVÁ MAPA	17
II.E STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU VÝNOSOVOU.....	18
III. ZÁVĚR A CELKOVÁ REKAPITULACE	19
IV. ZNALECKÁ DOLOŽKA	20

Seznam příloh

- Příloha č. 1:** Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8
- Příloha č. 2:** Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3:** Geometrický plán
- Příloha č. 4:** Fotodokumentace
- Příloha č. 5:** Vyznačení oceňovaných nemovitostí ve výřezech z mapy oblasti

I. Nález

Úkol

Úkolem je stanovit obvyklou cenu **pozemků parc. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP)**. Pozemky jsou vedeny na LV č. 8 pro k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město a to:

Ocenění je provedeno v současném stavu ke dni prohlídky, tj. k 22.6.2017

Pozn.: stavby, resp. zpevněné plochy komunikace na oceňovaném pozemku nejsou předmětem tohoto ocenění.

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Prohlídka oceňovaných pozemků parc. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP) byla provedena dne 22.6.2017. Identifikace a ocenění pozemků byla provedena na základě listinných dokumentů, dostupných mapových podkladů a slovně sdělených skutečností panem Ing. Barákem, zástupcem objednatele ocenění.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Ke dni ocenění, tj. 22.6.2017, jsou předmětem ocenění následující pozemky:

LV	Parc. č.	druh pozemku	způsob využití	výměra	
8	528/2	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez čp/če	452	m ²
	528/3		společný dvůr	238	
	528/7		stavba bez čp/če	211	
	528/8		stavba bez čp/če	51	
	528/9 (dle GP)	ostatní plocha	jiná plocha	357	
celkem				1 309	

Oceňované pozemky jsou k datu ocenění vedeny na LV č. 8 pro k.ú. Horní Heršpice, kde je jako vlastník uvedena:

Marková Zlata, Moravanská 81/52, 619 00 Brno

V části „C – omezení vlastnického práva“ LV č. 8 je uvedeno:

POPIS LOKALITY A UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI

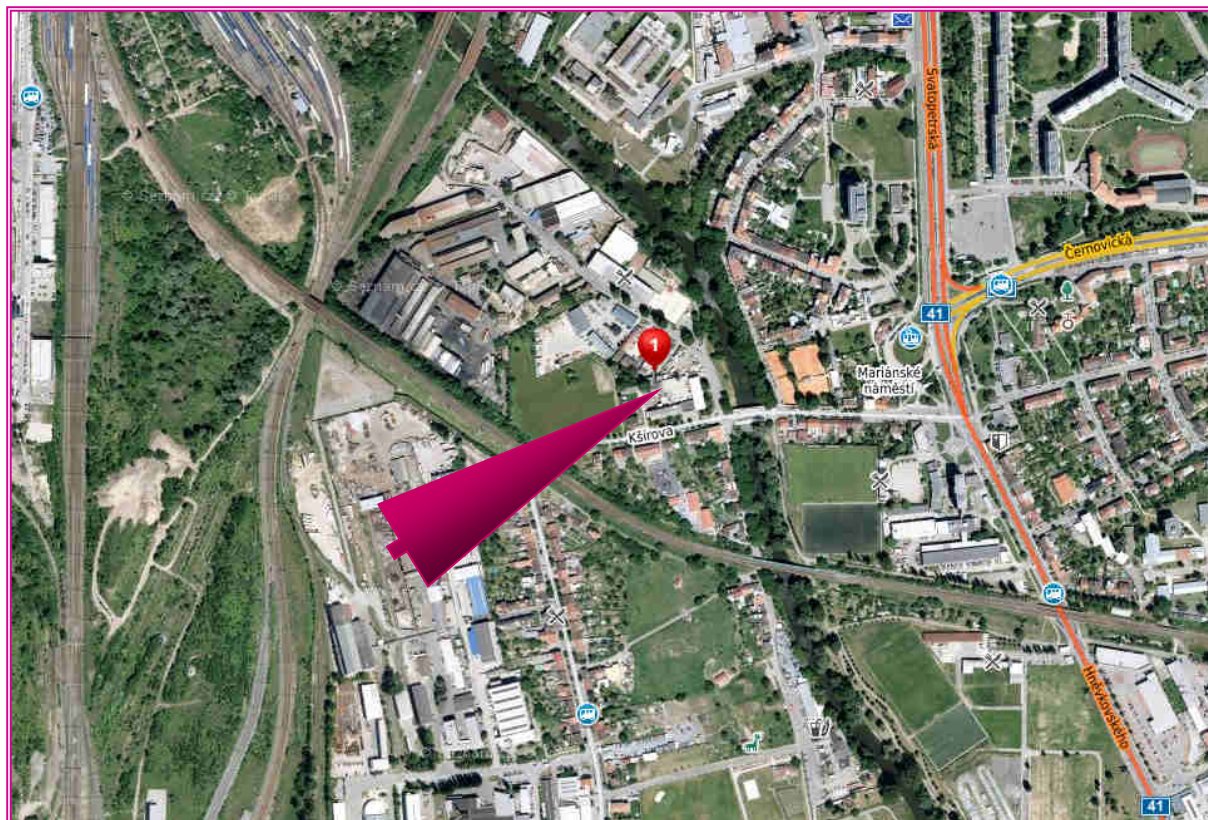
Všeobecné místopisné údaje

Předmětem ocenění je následující nemovitosti:

Pozemky parc. č. parc. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP) byla provedena dne 22.6.2017 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město, pozemky jsou vedeny na LV 8 a to ve stavu dle současného využití, resp. stavu platné územně správní dokumentace.

I. V SOUČASNÉM STAVU KE DNI 22.6.2017,

Popis lokality



Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okres Brno-město.

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší a historické hlavní město Moravy. Je správním střediskem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. K trvalému pobytu je zde přihlášeno celkem 405 337 obyvatel, širší metropolitní oblast čítala v roce 2004 (podle Eurostatu) 728 101 obyvatel. Brno leží na soutoku řek Svatavy a Svitavy, ze tří stran je chráněno kopci, na jihu pak začínají nížiny Dyjskosvrateckého úvalu. Značná část jeho území (6379 hektarů, 28 %) je pokryta lesy. Brno je významným administrativním střediskem, centrem české justice, sídlem orgánů s celostátní kontrolní působností a dalších důležitých institucí. Je rovněž centrem vzdělání s 26 fakultami jedenácti univerzit a vysokých škol. Ve městě sídlí biskupství brněnské diecéze. Od roku 1998 zde stojí první česká mešita. Město Brno má podle ČSÚ 367 729 obyvatel.

Předmětem ocenění jsou pozemky pod částí areálu v blízkosti křižovatky ul. Kšírova a Vodařská v k.ú. Horní Heršpice obce Brno. Horní Heršpice se nalézají v MČ Brno-jih. Lokalita je vzdálena cca 4 km jižně od centra města Brna a tvoří jeho okrajovou část. Jedná se o lokalitu zastavěnou v převážně

míře průmyslovými a provozními objekty, v menší míře užívanou pro bydlení. V místě se nachází základní nabídka občanské vybavenosti, kompletní nabídka je dobře dostupná MHD. Předmětná lokalita se nachází poblíž exitu dálnice D1 - Brno-centrum.

Předmětné pozemky se nachází při ulici Kšírova, která má charakter veřejné komunikace. Nejbližší železniční stanicí je nádraží Brno-hlavní nádraží, vzdálené cca 2,0 km od nemovitosti. Nejbližší zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 300 m ("Komárov"), jde o konečnou tramvajové linky č. 12. Okolní zástavbu dále tvoří starší řadové domy, průmyslové a provozní objekty, resp. volné plochy sportoviště. Nedaleko (cca 400 m) oceňovaných nemovitostí prochází železniční trať a cca ve vzdálenosti 1 km od nemovitosti se nachází dálniční exit.

Výhodou lokality je výborná dopravní dostupnost, blízkost dálnice i centra města. Nevýhodou je zvýšený dopravní ruch a větší vzdálenost k prvkům občanské vybavenosti, většina z nich je v pěší dosahu, avšak ve větší vzdálenosti.

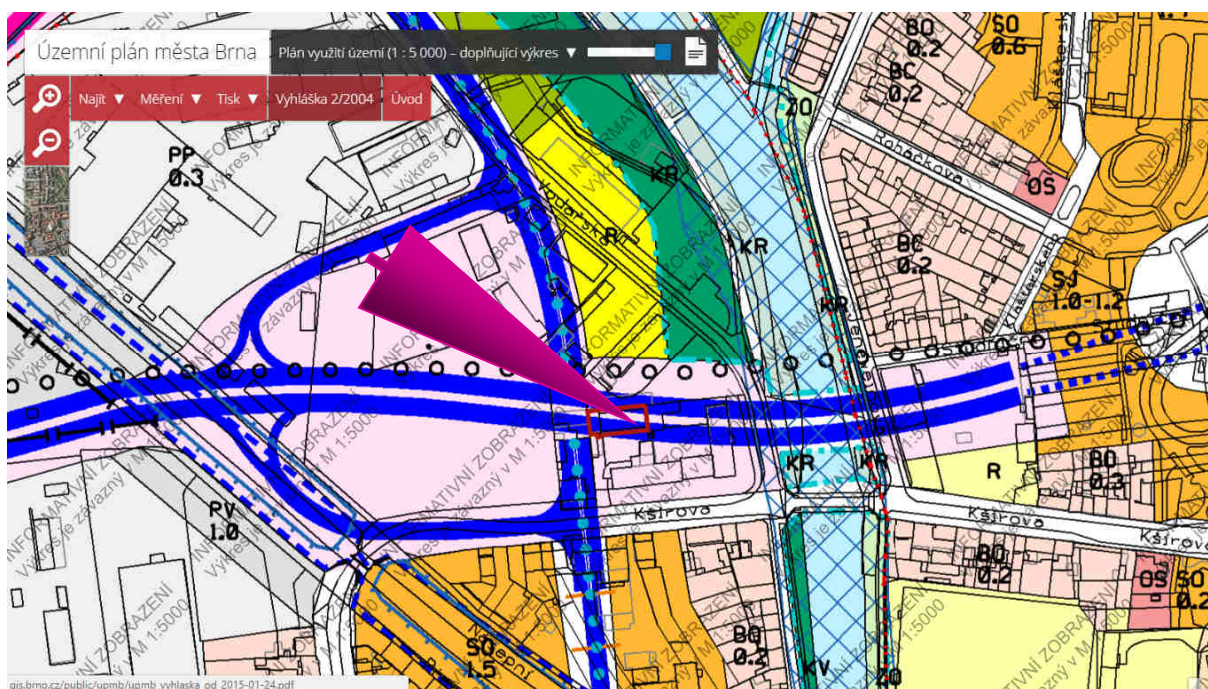
V místě je městská hromadná doprava, v blízkosti areálu se nachází stanice MHD, město je výborně dopravně dostupné individuální i hromadnou dopravou (autobus, vlak), nejbližší stanice MHD je cca 300 m. Nejbližší železniční stanice je vzdálena cca 2,0 km, jedná se o stanici Brno – hlavní nádraží. Okolní zástavbu tvoří obdobné skladové a výrobní areály, resp. obytné bloky. Z pohledu využití areálu se jedná o lokalitu vhodnou a atraktivní z důvodu blízkého dálničního přívaděče (cca 1 km), umístění do lokality obdobných areálů, tzn. možnost průmyslové výroby, obchodu i skladování, výborná dopravní dostupnost a bezproblémové parkování.

Z pohledu zasazení v lokalitě jde o lokalitu průměrně atraktivní z důvodu mírného odsazení od obytné zástavby, přitom v lokalitě s dobrou dopravní dostupností individuální i hromadné dopravy. Naopak nevýhodou je omezení výstavby (stavební uzávěra) a skutečnost, že jde o lokalitu v záplavovém území (dle povodňové mapy ČAP 3. zóna povodňového nebezpečí).

Pro město byl schválen územní plán. Podle schváleného územního plánu se pozemky nachází v území ploch pro dopravu (návrhová plocha).

Přístup k souboru oceňovaných pozemků je z místní zpevněné komunikace při ul. Kšírova na parc. č. 529/1, která je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“ a je v majetku Statutárního města Brna, tzn. **přístup je právně zajištěn**. Přístup k pozemku parc.č. 528/7 je v současnosti realizován z ul. Vodařská, přes vnitroareálovou komunikaci, která není předmětem ocenění, nicméně po drobných úpravách je možné realizovat přístup z oceňované části vnitroareálové komunikace (od ul. Kšírova).

Územní plán – k.ú. Horní Heršpice, obec Brno



Ocenění předmětných pozemků je provedeno v souladu se skutečným využitím, resp. s přihlédnutím ke schválenému územnímu plánu statutárního města Brna.

Dle platného ÚP jde o pozemky zařazené do ÚP, jako plochy pozemky stavební (návrhové) plochy – funkce pro dopravu.

S ohledem na uvedené není možná běžná zástavba – ÚP v lokalitě předpokládá budoucí komunikaci, což je podpořeno platnou stavební uzávěrou v lokalitě, která byla vyhlášena v souvislosti s uvažovaným přesunem železničního nádraží – stavební uzávěra byla vyhlášena na základě nařízení č. 16/2003 statutárního města Brna. Dle zjištění je stavební uzávěra k datu ocenění platná. Uvedené omezení výrazným způsobem omezuje potenciál využití území a předpokládá nemožnost další výstavby, pouze umožňuje rekonstrukce stávajících objektů, které se v lokalitě nachází.

Vzhledem k existenci stavební uzávěry a rovněž s přihlédnutím k platnému územnímu plánu je nutné upozornit na značná omezená využití předmětných pozemků, což omezuje možnosti stavení obvyklé ceny (jde o „neobvyklé“ pozemky). Současně je však nutné poznamenat, že existující stavební uzávěra umožňuje pokračovat ve stávajícím využití, v případě odstranění staveb je možné užívání zpevněných ploch např. pro autobazar, parkování a manipulaci, resp. v případě budoucí výstavby komunikace bude pozemek vykoupen. Navzdory existujícím omezením tak lze předpokládat prodejnost pozemků a tím možnost stanovení dosažitelné (obvyklé) ceny.

RIZIKA:

- **V části „C“ LV č. 8 pro k.ú. Horní Heršpice jsou uvedena následující omezení:**
 - **věcné břemeno (podle listiny) chůze a jízdy přes parc.č. 528/1, 528/3, 528/4 a 528/6 a s oprávněním pro PORTA, a.s. a povinností k mj. Parcela: 528/1 a 528/3**
 - **zástavní právo smluvní s oprávněním pro INSPRA s.r.o. a povinností mj. k parcela: 528/1, 528/2, 528/3, 528/7 a 528/8**
 - **zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu s oprávněním pro Česká republika a povinností mj. k parcela: 528/1, 528/2, 528/3, 528/7 a 528/8**
 - **zapsáno do soupisu konkursní podstaty úpadce Belis s.r.o. s povinností k parcela: 528/1, 528/2, 528/3, 528/7 a 528/8**
- **nemovitosti evidované na LV č. 8 jsou přístupné z místní zpevněné komunikace při ul. Kšírova na parc. č. 529/1, která je vedena se způsobem využití „ostatní komunikace“ a je v majetku**

- Statutárního města Brna, tzn. přístup je právně zajištěn, nicméně pro přístup k parc.č. 528/7 je nutné drobné úpravy parc.č. 528/9 (dle GP), za účelem propojení obou částí areálu,
- *oceňované pozemky se nachází v záplavovém území,*
 - *předmětné pozemky se nachází v areálu při ul. Kšírova, resp. v jejím bezprostředním okolí, dle ÚP i dle faktického stavu jde o pozemky nezastavitelné (stavební uzávěra, ÚP pro dopravu),*
 - *oceňované pozemky jsou z významné části zastavěny pozemky jiného vlastníka,*

Kladný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- + pozemky v existujícím skladovém a výrobním areálu,
- + jde o stavební pozemky,
- + umístění v zastavěné části města Brna,
- + blízkost centra Brna,
- + blízkost hlavních komunikačních tahů vč. dálnice,

Záporný vliv:

- pozemky bez možnosti nové zástavby,
- záplavové území,
- pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka,

Popis pozemků:

Předmětem ocenění je část pozemků ve výrobně skladovacím areálu při křižovatce ul. Kšírova a Vodařská, k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Pozemky jsou evidovány na LV č. 8, jeden z pozemků je vymezen návrhem GP, který nebyl dosud vložen do KN.

Pozemek parc.č. 528/2 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 452 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění z větší části zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/3 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 238 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění užíván jako společný dvůr zpevněný betonovým povrchem (zámková dlažba), resp. příjezdová cesta zajišťující přístup z ul. Kšírova. Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/7 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 211 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění zcela zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/8 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 51 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění zcela zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/9 (dle GP) je dosud vymezen GP, dle kterého bude pozemek zapsán v druhu „ostatní plocha“ a způsobem využití „jiná plocha“ s plochou 357 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění užíván jako zpevněný dvůr zajišťující přístup k části objektů areálu. Pozemek je zpevněn betonovým povrchem (zámková dlažba). Pozemek je rovinný.

Jak je výše uvedeno, pozemky jsou ve většině případů zastavěny stavbami, případně jsou užívány ve funkčním celku, tzn. z pohledu ocenění splňující definici „stavebních pozemků“.

Všechny předmětné pozemky se nachází v areálu přístupném z ul. Kšírova, pouze k parc.č. 528/7 je realizován přístup z ul. Vodařská, který není právně zajištěn. Přístup z ul. Kšírova přes pozemky, které jsou předmětem ocenění je možný, avšak s nutností dílčích úprav zajišťující propojení dvou částí areálu. Celý areál se nachází v lokalitě záplavového území (dle povodňové mapy ČAP jde o 3. zónu povodňového nebezpečí). Pozemky jsou napojeny na běžné rozvody IS (s výjimkou zemního plynu).

Zhodnocení zastavitelnosti pozemků

Lokalita se dle dostupných dokumentů nachází v území stavební uzávěry (od roku 2003 - viz. nařízení č. 16/2003 Statutárního města Brna, kterým se nařizuje stavební uzávěra). Z hlediska ÚP jde o lokalitu

v návrhové ploše "plocha pro dopravu,, - v souvislosti s potenciálním přesunem nádraží ČD a návazné řešení dopravní infrastruktury.

Popis tržní situace

Vzhledem k existenci stavební uzávěry a rovněž s přihlédnutím k platnému územnímu plánu je nutné upozornit na značná omezená využití předmětných pozemků, což omezuje možnosti stavení obvyklé ceny (jde o „neobvyklé“ pozemky). Současně je však nutné poznamenat, že existující stavební uzávěra umožňuje pokračovat ve stávajícím využití, v případě odstranění staveb je možné užívání zpevněných ploch např. pro autobazar, parkování a manipulaci, resp. v případě budoucí výstavby komunikace bude pozemek vykoupěn. Navzdory existujícím omezením tak lze předpokládat prodejnost pozemků a tím možnost stavení dosažitelné (obvyklé) ceny.

Všechny pozemky jsou napojené na IS. Alternativní využití nelze s ohledem na existující ÚP, tvar pozemků a jejich skutečné využití, stejně jako z pohledu existující stavební uzávěry, předpokládat. Z pohledu obchodní atraktivity je nutné uvést, že jde o pozemky, které nejsou na realitním trhu běžně a standardně obchodovány. Obchodní atraktivita pozemků spočívá především v potenciálu případného výkupu pozemků pro budoucí komunikaci, případně v inkasu potenciálního nájemného za umístění stávajících staveb. Navzdory uvedenému lze považovat pozemky za obchodovatelné a to za účelem sjednocení vlastnictví se stávajícími stavbami, případně ze spekulativních důvodů (možnost inkasa nájemného), případně zhodnocení vstupní investice v případě budoucího výkupu pozemku pro komunikaci. Celková plocha všech předmětných pozemků je 1.309 m².

Níže uvádíme přehled jednotlivých pozemků se stručným popisem skutečného využití.

Obdobné pozemky nejsou na realitním trhu běžně nabízené a nejsou předmětem standardních převodů v úrovni obvyklé ceny, nicméně standardně v obdobných případech dochází ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb, tzn. v obdobných situacích je běžným řešením odkup staveb majitelem pozemků, případně odkup pozemků majitelem staveb, případně společný prodej pozemků i staveb, které kupuje jeden vlastník. Za běžných okolností jsou pozemky pod cizími stavbami pouze omezeně obchodovatelné a obvykle je realizační cena zkreslena dalšími netržními faktory (zvláštní obliba, sjednocení vlastnictví apodl.).

PODKLADY PRO STANOVENÍ CENY POZEMKŮ:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 8 vyhotovený katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov dne 14.4.2014,
- snímek katastrální mapy dostupný z www.cuzk.cz,
- návrh GP č. 2096-134/2017 zpracovaný Ing. Leošem Pernicou,
- zpráva o nebezpečí povodně dostupná z www.cap.cz,
- platné oceňovací předpisy, tj. zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláška č. 443/2016 Sb.
- nařízení č. 16/2003 Statutárního města Brna – stavební uzávěra vč. zákresu stavební uzávěry,
- platná cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna vč. prováděcí vyhlášky
- územní plán statutárního města Brna
- mapové podklady
- aktuální nabídky RK a archiv znaleckého ústavu
- fotodokumentace a skutečnosti zjištěné fyzickou prohlídkou na místě samém

Pozn.: výše uvedené podklady vč. smluv o zřízení věcného břemen jsou uloženy v archivu znaleckého ústavu.

STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY POZEMKŮ:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda třídy poloh
3. metoda výnosová

4. metoda srovnávací
5. ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků

OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 450/2012 Sb.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.. Jedná se o metodu ocenění předmětných nemovitostí v souladu s platným oceňovacím předpisem, který v případě výjimečných pozemků může sloužit jako metoda určení obvyklé ceny, což však z definice obvyklé ceny není reálné v případě oceňovaných pozemků. Realizace převodu předmětných pozemků v úrovni ceny zjištěné (dle cenového předpisu) je s ohledem na specifika pozemků možná a pravděpodobná a to z důvodu existujících omezení a způsobu ocenění dle platné cenové mapy. S ohledem na uvedené byla metoda ocenění dle platného **cenového předpisu aplikována a to jako metoda hlavní.**

METODA TŘÍDY POLOH

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy Wolfganga Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je v relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tuto metodu lze použít i v případech, kde nejsou žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria tj. dopravní vztahy, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující nebo redukční faktory. Uvedená metoda je primárně určena pro ocenění již zastavěných pozemků, tzn. s ohledem na specifika předmětných pozemků (pozemky v lokalitě se stavební uzavěrou, dle ÚP pozemky pro dopravu) **není tato metoda aplikována.**

VÝNOSOVÁ METODA

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 užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

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

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

Oceňované pozemky jsou pozemky, jejichž současné využití je dáno a omezeno existujícími stavbami, nicméně dle zjištění není hrazeno nájemné za užívání pozemků (s výjimkou zpevněného dvora, jehož část je pronajímána za částku 100 Kč/m²/rok). S ohledem na absenci reálného výnosu lze výnosovou metodu ocenění aplikovat pouze omezeně. Naopak lze předpokládat odvození případného nájemného z obvyklé ceny pozemků. S ohledem na uvedené **nebyla metoda výnosového ocenění aplikována.**

METODA SROVNÁVACÍ

Srovnávací hodnota je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v časovém horizontu nejvýše jednoho roku v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitostí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně - technického stavu.

Srovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase. Vzhledem k výjimečnosti předmětných pozemků lze upozornit na vysoce omezenou atraktivitu obdobných pozemků z důvodu nemožnosti zástavby, stejně jako z důvodu, že jde převážně o pozemky pod cizími stavbami, stejně jako z důvodu předpokládaného využití dle ÚP, což znesnadňuje použití porovnávací metody. Pozemky pod veřejnými komunikacemi nejsou na realitním trhu běžně nabízeny

ani převáděny, z uvedeného důvodu nelze hovořit o „obvyklé ceně“. Převod obdobných pozemků je v praxi relativně vzácný a obvykle je nabyvatelem organizační složka státu (obec, kraj, státní organizace), případně jde o převody mezi jednotlivými organizačními složkami státu, v uvedených případech jsou obdobné pozemky často převáděny za cenu zjištěnou, tzn. dle cenového předpisu, která však není obvykle chápána jako cena obvyklá. Vzhledem k pravděpodobnému budoucímu výkupu pozemků (pro budoucí komunikaci) lze uvést, že jde právě o případ oceňovaných pozemků. Navzdory uvedenému jsou pozemky užívány spolu se stávajícími stavbami jako skladový a výrobní areál, kdy pozemky pro obdobné (komerční) využití jsou na realitním trhu běžně obchodovány. S ohledem na uvedené **byla porovnávací metoda aplikována**, avšak jako pomocná.

CENOVÁ MAPA

Cenová mapa je sestavena na základě realizovaných prodejů srovnatelných pozemků v dané lokalitě, tzn. vychází ze skutečně realizovaných cen. Použití skutečných tržních cen je však vykoupeno řadou omezení, na základě kterých je cenová mapa sestavena. Nevýhodou je relativně malý vzorek prodejů, především v lokalitách s hustou zástavbou. Dle zjištění má statutární město Brno k datu ocenění vydánu platnou cenovou mapu stavebních pozemků, tzn. ocenění dle cenové mapy je použitelné, avšak pouze na části pozemků, které lze ve smyslu ustanovení zákona chápat jako pozemky stavební, což oceňované pozemky splňují (jde o pozemky pod existujícími stavbami), metoda je aplikovatelná rovněž na pozemky ve funkčním celku, což je případ pozemků zpevněného dvora. Vzhledem ke skutečnosti, že oceňované pozemky splňují podmínky pro ocenění cenovou mapou (jde o stavební pozemky, resp. pozemky ve funkčním celku) a skutečnosti, že statutární město Brno má zpracovávající cenovou mapu stavebních pozemků, **je metoda ocenění dle cenové mapy aplikována**, a to vzhledem k rozsahu a významu současných omezení (stavební uzávěry, ÚP, výkupní ceny v případě výkupu pozemků pro komunikaci státem), jako **metoda hlavní**.

II. Posudek

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda třídy poloh
3. metoda výnosová
4. metoda srovnávací
5. ocenění dle cenové mapy stavebních pozemků

II.A OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 443/2016 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

1. pozemky parc.č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP)

Předmětem ocenění je část pozemků ve výrobně skladovacím areálu při křižovatce ul. Kšírova a Vodařská, k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Pozemky jsou evidovány na LV č. 8, jeden z pozemků je vymezen návrhem GP, který nebyl dosud vložen do KN.

Pozemek parc.č. 528/2 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 452 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění ze větší části zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/3 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 238 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění užíván jako společný dvůr zpevněný betonovým povrchem (zámková dlažba), resp. příjezdová cesta zajišťující přístup z ul. Kšírova. Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/7 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 211 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění zcela zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/8 je v KN veden v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“ s plochou 51 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění zcela zastavěn stavbou (objekt výroby) bez čp/če, která je vedena na LV 1335 (jiný vlastník). Pozemek je rovinný, napojený na běžné IS (v rámci areálu).

Pozemek parc.č. 528/9 (dle GP) je dosud vymezen GP, dle kterého bude pozemek zapsán v druhu „ostatní plocha“ a způsobem využití „jiná plocha“ s plochou 357 m². Dle zjištění je pozemek k datu ocenění užíván jako zpevněný dvůr zajišťující přístup k části objektů areálu. Pozemek je zpevněn betonovým povrchem (zámková dlažba). Pozemek je rovinný.

Jak je výše uvedeno, pozemky jsou ve většině případů zastavěny stavbami, případně jsou užívány ve funkčním celku, tzn. z pohledu ocenění splňující definici „stavebních pozemků“.

Všechny předmětné pozemky se nachází v areálu přístupném z ul. Kšírova, pouze k parc.č. 528/7 je realizován přístup z ul. Vodařská, který není právně zajištěn. Přístup z ul. Kšírova přes pozemky, které jsou předmětem ocenění je možný, avšak s nutností dílčích úprav zajišťující propojení dvou částí areálu. Celý areál se nachází v lokalitě záplavového území (dle povodňové mapy ČAP jde o 3. zónu povodňového nebezpečí).

Lokalita se dle dostupných dokumentů nachází v území stavební uzávěry (od roku 2003 - viz. nařízení č. 16/2003 Statutárního města Brna, kterým se nařizuje stavební uzávěra). Z hlediska ÚP jde o lokalitu v návrhové ploše "plocha pro dopravu,, - v souvislosti s potenciálním přesunem nádraží ČD a návazné řešení dopravní infrastruktury.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná nádvoří	plocha a 528/2	452,00	1 570,00	709 640,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná nádvoří	plocha a 528/7	211,00	1 570,00	331 270,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná nádvoří	plocha a 528/8	51,00	1 570,00	80 070,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná nádvoří	plocha a 528/3	238,00	1 570,00	373 660,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	528/9 (GP)	357,00	1 570,00	560 490,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 309,00		2 055 130,-

Pozemky parc.č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP) - = 2 055 130,- Kč zjištěná cena

PRŮMĚRNÁ HODNOTA POZ. DLE VYHL. Č. 443/2016 Sb. (ZAKR.)	1.570,00	Kč/m²
HODNOTA POZEMKŮ DLE VYHLÁŠKY Č. 443/2016 Sb. (ZAKR.)	2.060.000,00	Kč

Výše uvedený výpočet stanovuje cenu dle prováděcího předpisu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Stručný přehled výhod a nevýhod uvedené metody:

Klady ocenění dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

- návaznost na zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- znaleckou veřejností běžně užívaná metoda
- metodická propracovanost postupu ocenění
- snadné stanovení ceny pro různé časové období (dle platnosti vyhlášky)

Zápory ocenění dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.

- metoda respektuje tržní principy pouze okrajově
- metoda nereaguje na změny trhu dostatečně rychle a přesně
- zjištěná cena bývá výrazně nižší než obvyklá tržní cena pozemků
- metoda nezohledňuje běžné prémie při výkupu nestandardních pozemků (např. při koupi podílu na pozemku, scelení pozemků, koupě pozemku pod stavbou apod.)

Navzdory uvedenému byla **metoda** stanovení ceny předmětných pozemků dle **vyhlášky č. 443/2016 Sb. použita**, vzhledem ke známým omezením **jako doplňková** a to především z důvodu specifického charakteru oceňovaných pozemků. Zjištěná cena dle vyhlášky tak tvoří spíše hranici intervalu cen zjištěných jednotlivými metodami. Uvedená cena neodpovídá tržní situaci a především využitelnosti pozemků. Vzhledem ke skutečnosti, že jde o pozemky nezastavitelné, avšak stavební (z velké části pod stavbami stávající areálu, nebo ve funkčním celku se stavbami) jde o cenu dosažitelnou a pravděpodobnou i v případě volného převodu pozemků za účelem sjednocení vlastnictví se stavbami. S ohledem na uvedené lze předpokládat, že uvedená metoda ocenění je aplikovatelná a to jako **metoda hlavní**.

II.B METODA TŘÍDY POLOH

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy Wolfganga Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je v relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tuto metodu lze použít i v případech, kde nejsou žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria tj. dopravní vztahy, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující nebo redukční faktory.

Pro potřeby metody třídy polohy je nutné zjistit nákladovou hodnotu realizovaných nebo uvažovaných staveb na předmětných pozemcích. Oceňované pozemky jsou dotčeny platnou stavební uzávěrou, tzn. metoda není pro ocenění předmětných pozemků vhodná.

PRŮMĚRNÁ HODNOTA POZ. METODOU TŘÍDY POLOH. (ZAOKR.)	NESTANOVENA	KČ/M²
HODNOTA POZEMKŮ METODOU TŘÍDY POLOH (ZAOKR.)	NESTANOVENA	KČ

Stručný přehled výhod a nevýhod uvedené metody:

Klady ocenění dle metody třídy poloh (Naegeliho metoda)

- vhodná především pro ocenění pozemku zastavěných, resp. ve funkčním celku
- zohledňuje přesnou možnost zástavby (vč. podlažnosti apod.)
- úzká návaznost na hodnotu stavby na pozemku, resp. ve funkčním celku
- snadné stanovení ceny pro různé časové období

Zápory ocenění dle metody třídy poloh (Naegeliho metoda)

- metoda nereaguje na změny trhu dostatečně rychle a přesně

Po zohlednění výše uvedeného **nebyla metoda** stanovení ceny předmětných pozemku **třídy poloh (Naegeliho metoda) použita** a to především z důvodu platné stavební uzávěry, kdy existující stavby plně nevyjadřují potenciál pozemků, resp. nezohledňují pravděpodobné budoucí využití – pozemky pro budoucí komunikaci.

II.C METODA SROVNÁVACÍ

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

Předpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Obdobné pozemky nejsou na realitním trhu běžně nabízené a nejsou předmětem standardních převodů v úrovni obvyklé ceny, což platí jak pro pozemky po cizím stavbami, tak pozemky dle ÚP nezastavitelné, případně pozemky v lokalitě se stavební uzávěrou. Právě uvedená omezení narušují snadnou převoditelnost a možnost stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků. Vzhledem k významu omezení lze předpokládat prodejnost pozemků, nicméně dosažitelnou cenu lze za obvyklou označit pouze pomocně, protože nejde o běžné stavební pozemky. Nicméně rovněž stavební uzávěru a ÚP je možné v budoucnosti změnit, což se může týkat již rozpracovaného ÚP Statutárního města Brna (s předpokládanou platností po až roce 2020), tzn. případná změna využití území, případně zrušení stavební uzávěry je možné, ale vzhledem k probíhající diskusi o případném přesunu železničního nádraží, nepravděpodobná.

S ohledem na uvedené je porovnávací metoda ocenění zvolen jako pomocná. Při orientačním stanovení porovnávací metody oceňovaných pozemků znalec vycházel mj. z níže uvedených nabídek RK:

Prodej komerčního pozemku 6 300 m² Brno - Brno-město

Prodáváme velmi lukrativní pozemky. Inženýrské sítě se nacházejí na pozemku. K pozemku vede příjezdová komunikace i pro nákladní automobily. Tyto pozemky jsou v centru města a jsou vhodné k podnikání. Celková výměra je 6.300m².

Celková cena: 22 680 000 Kč za nemovitost (k jednání)

Cena za m²: 3 600 Kč

Aktualizace: 26.06.2017

ID: 2197475676

Plocha pozemku: 6300 m²



Prodej komerčního pozemku 3 860 m² Brno - Židenice, okres Brno-město

V naší realitní kanceláři je nyní tato nová nabídka prodeje pěkného stavebního pozemku ke komečnímu využití. Pozemek je atypického tvaru o celkové výměře 3860 m², se vstupní šíří 85 m² s výbornou přístupovou komunikací. Veškeré IS přímo u nebo na pozemku. Poloha velmi atraktivní a strategická, pozemek leží na okraji rozhraní k.ú. Líšeň a Vinohrady, v blízkosti nákupního centra, škola, školka a MHD. V případě zájmu, lze přikoupit pozemek o výměře 2053 m², vznikl by tak celek o celkové výměře 5913 m² a velmi pěkný téměř čtvercovitý tvar pozemku o výměře cca 85 x 72 m. Územní plán města Brna pro tento pozemek: Zvláštní plochy pro rekreaci, hromadná rekreace, sportovní zábava, soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska.

Celková cena: 10 808 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 2 800 Kč

ID zakázky: 2011323

Aktualizace: 24.06.2017

Plocha pozemku: 3860 m²



Prodej komerčního pozemku 8 400 m² Brno - Komárov, okres Brno-město

Prodej stavebního pozemku v jihovýchodní části města Brna. Pozemek má obdélníkový tvar s možností sjezdu na veřejnou komunikaci a napojení na inženýrské sítě. Pozemek je viditelný, dobře dostupný na dálnici D1 a určený pro výstavbu podnikatelských aktivit – sídla firmy, haly pro skladování, výrobu apod. V sousedství pozemku již stojí několik nových firemních sídel a komerčních areálů.

Celková výměra cca 8 171 m². Pozemek je rovinatý obdélníkového tvaru s nezpevněným rovinatým povrchem. Okraj pozemku přiléhá ke zpevněné komunikaci. Pozemek je možno napojit na stávající rozvody inženýrských sítí.

Celková cena: 28 140 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 3 350 Kč

ID zakázky: N/RSB/11085/12

Aktualizace: 19.06.2017

Umístění objektu: Rušná část obce

Plocha pozemku: 8400 m²



Prodej komerčního pozemku 2 875 m² Brno - Brno-jih, okres Brno-město

Nabízíme k prodeji komerční pozemek o celkové výměře 2875 m² s budovou o ZP 220 m². Budova má přípojku vody a elektřiny, příjezd je po asfaltové komunikaci i pro TIR. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

Celková cena: 6 900 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 2 400 Kč

ID zakázky: BK140511-1

Aktualizace: 07.06.2017

Plocha pozemku: 2875 m²



Prodej komerčního pozemku 8 705 m² Jihlavská, Brno - Starý Lískovec

Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi stavební pozemek o výměře 8705 m² nacházejícího se na frekventovaném a viditelném místě Brna u dálničního sjezdu z D1, lokalita Starý Lískovec. Původní záměr byla výstavba autosalonu, dle platného územního plánu je možné realizovat výstavbu sídla firmy s výrobou. Celková výměra pozemku 8705 m². Inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek je mírně svažité s obdélníkovým tvarem.

Celková cena: 30 467 500 Kč za nemovitost

Cena za m²: 3 500 Kč

ID zakázky: N/RSB/14441/14

Aktualizace: 19.05.2017

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 8705 m²



Prodej komerčního pozemku 1 740 m² Brno - Maloměřice, okres Brno-město

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku a budovu na pozemku v Maloměřicích. Budova je částečně zděná, podsklepená, částečně dřevostavba určená k rekonstrukci nebo přestavbě. Z pozemku bude vyčleněna plocha cca 173 m² jako příjezdová komunikace - není předmětem prodeje. Celková plocha činí 1740 m². Plocha je smíšená a zde je možno postavit podnikatelský objekt s byty. Tento stavební záměr byl konzultován i s projektantem. V ceně prodeje pozemku je i 13 parkovacích míst pro automobily. Veškeré sítě, voda, kanalizace, plyn jsou vybudovány. Elektrika a jejich přípojná místa jsou funkční.

Celková cena: 8 000 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 4 598 Kč

ID zakázky: 608229

Aktualizace: 19.06.2017

Plocha pozemku: 1740 m²



Prodej komerčního pozemku 2 621 m² Hněvkovského, Brno - Brno-jih

Nabízíme prodej pozemku ke komerčnímu využití na velice frekventovaném a dobře viditelném místě. Rozměr pozemku je 30m x 82m. Možnost výstavby pouze dočasných a montovaných budov. Pokud by se jednalo o dlouhodobý pronájem, je možné při větší investici do zařízení a vybavení umoci těchto nákladů. Ideální místo na Autobazar, stavebniny, zahradnictví, parkování stavebních strojů, půjčovny obytných nebo jiných vozidel atd.

Celková cena: 4 193 600 Kč

Cena za m²: 1 600 Kč



ID zakázky:63982
Aktualizace:12.06.2017
Plocha pozemku:2621 m²
Elektřina:230V, 400V

Prodej komerčního pozemku 4 378 m²Brno - Dolní Heršpice, okres Brno-město

Nabízíme poslední volný pozemek v nově vzniklé komerční lokalitě na okraji Brna, 2km od OC Futurum v Dolních Heršpicích. K pozemkům je již vybudovaná příjezdová asfaltová komunikace, všechny IS jsou možné napojit na hranici pozemků, není pouze splašková kanalizace - vybudování jímky. V lokalitě již fungují dvě úspěšné firmy. Výborná dostupnost jak na dálnici, tak do středu města Brna. Dle ÚP je pozemek určen k lehké výrobě a skladování.



Celková cena:10 156 960 Kč
Cena za m²:2 320 Kč
Aktualizace:05.06.2017
ID:1109459036
Plocha pozemku:4378 m²

Prodej komerčního pozemku 2 229 m²Brno - Tuřany, okres Brno-město

Exkluzivně nabízíme prodej 2.229 m² komerčního pozemku v Brně Holáskách na ulici Šípková, určeného územním plánem částečně jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO), druh stavební a částečně jako plochy rekreační zeleně (RZ). K pozemku vede zpevněná cesta a je v těsné blízkosti hlavní asfaltové silnice na Holásky. Voda, kanalizace, elektřina na hranici pozemku.



Celková cena:6 687 000 Kč
Cena za m²:3 000 Kč
ID zakázky:163-N01367
Aktualizace:31.05.2017
Umístění objektu: Klidná část obce
Plocha pozemku:2229 m²

Klady ocenění dle srovnávací metody

- nejrozšířenější metoda stanovení obvyklé ceny
- vychází z aktuálních tržních podmínek
- snadné zohlednění cenotvorných faktorů (svažitost, IS, hluk, napojení na komunikace apod.)

Zápory ocenění dle srovnávací metody

- nabídková a realizovaná cena bývá rozdílná
- skutečně realizované ceny jsou omezeně dostupné

Navzdory uvedenému **byla metoda** stanovení ceny předmětných pozemku **metodou srovnávací použita**, avšak pouze jako pomocná a to z důvodu omezené porovnatelnosti oceňovaných a porovnávaných pozemků. Standardní pozemky se v lokalitách se stavební uzávěrou, resp. pozemky pro budoucí komunikace, se běžně neobchodují. Současně je však nutné upozornit na skutečné využití pozemků, které jsou stavební a nachází se částečně po stavbami výrobně skladovacího areálu, resp. pod zpevněnými plochami areálu (parkování, manipulace). Z výše uvedeného je zřejmé, že jde o pozemky prodejné, avšak pouze omezeně lze hovořit o ceně obvyklé.

PRŮMĚRNÁ HODNOTA POZ. SROVNÁVACÍ METODOU (ZAOKR.)	2.000	Kč/m²
HODNOTA POZEMKŮ METODOU SROVNÁVACÍ (ZAOKR.)	2.600.000,-	Kč

II.D CENOVÁ MAPA

Statutární město Brno má ke dni ocenění schválenou cenovou mapu stavebních pozemků.

Níže prezentuji výřez z cenové mapy stavebních pozemků Statutárního města Brna.



Dle cenové mapy stavebních pozemků Statutárního města Brna, platné ke dni ocenění, jsou pozemky parc. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP) uvnitř oblasti oceněné dle této cenové mapy cenou 1.570,- Kč/m². Oceňované pozemky splňují definici pozemků stavebních, resp. pozemků ve funkčním celku. S ohledem na uvedené byla metoda ocenění dle cenové mapy aplikována. Vzhledem ke specifickým oceňovaným pozemkům a omezeným možnostem alternativního stanovení ceny obvyklé, lze do značné míry očekávat označení ceny dle cenové mapy za cenu obvyklou.

Stručný přehled výhod a nevýhod uvedené metody:

Klady ocenění dle cenové mapy

- metoda vychází ze skutečně realizovaných cen v daném území
- stanovení jednoznačné jednotkové ceny pozemku
- znaleckou veřejností běžně užívaná metoda
- rychlost a snadnost použití metody
- snadné stanovení ceny pro různé časové období (dle platnosti cenové mapy)

Zápory ocenění dle cenové mapy

- metoda použitelná pouze pro stavební pozemky,
- ceny jsou stanoveny z historických cen v daném území

- metoda respektuje tržní principy pouze okrajově
- metoda nereaguje na změny trhu dostatečně rychle a přesně
- zjištěná cena často bývá výrazně nižší než obvyklá tržní cena pozemku (cenová mapa reaguje značně opožděně)

S ohledem na skutečnost, že oceňované pozemky lze vzhledem k současnému využití označit za stavební, resp. pozemky ve funkčním celku se stavbami, avšak dle ÚP není budoucí alternativní zástavba možná (plochy pro dopravu), **byla metoda** stanovení ceny předmětných pozemků **metodou cenové mapy použita**. Uvedená cena dle cenové mapy reprezentuje cenu srovnatelných pozemků, které byly v minulosti reálně obchodovány. Právě z důvodu značných omezení pozemků a současně z důvodu skutečnosti, že pozemky lze hodnotit jako stavební, lze předpokládat reálnou převoditelnost pozemků ve výši odpovídající platné cenové mapě, což je dále podpořeno případným výkupem pozemků pro budoucí komunikaci (obvykle se vychází z ceny zjištěné znaleckým posudkem, který obdobné pozemky běžně oceňuje podle cenové mapy, a následně aplikací koeficientu 1,15 kterým je cena dle znaleckého posudku navýšena). S ohledem na uvedené lze předpokládat převoditelnost pozemků právě v úrovni dle cenové mapy, resp. hodnotách blízkých.

PRŮMĚRNÁ HODNOTA POZ. DLE CENOVÉ MAPY (ZAOKR.)	1.570,-	Kč/m²
HODNOTA POZEMKŮ DLE CENOVÉ MAPY (ZAOKR.)	2.060.000,-	Kč

II.E STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU VÝNOSOVOU

Výnosová hodnota nemovitosti činí celkem (zaokrouhleně)	nestanovena	Kč
--	--------------------	-----------

III. Závěr a celková rekapitulace

Znaleckým úkolem bylo stanovit obvyklou cenu obvyklou cenu pozemků parc. č. 528/2, 528/3, 528/7, 528/8 a 528/9 (dle GP). Pozemky jsou vedeny na LV č. 8 pro k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město.

Oceňované pozemky jsou specifického charakteru (jde o pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka, v lokalitě se stavební uzávěrou a dle ÚP pozemky určené pro dopravu – budoucí komunikaci). S ohledem na uvedené je patrné, že uvedené pozemky budou především předmětem omezené atraktivity, kdy lze předpokládat sjednocení vlastnictví staveb a pozemků, případně jejich budoucí odprodej státu jako pozemků pro komunikaci. S ohledem na uvedené lze omezeně hovořit o ceně obvyklé, nicméně vzhledem k běžné praxi a s přihlédnutím k existujícím omezením, lze za cenu obvyklou označit cenu pozemků zjištěnou dle platné cenové mapy stavebních pozemků Statutárního města Brna.

VÝSLEDNÁ CENA POZEMKU

ke dni ocenění činí

(po zaokrouhlení):

2.060.000,- Kč

slovy: Dvamiliónyšedesáttisíc Kč

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, dne 3.7.2017

za CD RATING, s.r.o., znalecký ústav - posudek vypracovat:

Ing. Dušan Cagaš

Ing. Jiří Jaroš

IV. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný v prvním oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 20.5.2003 pod č. j. 140/2001-Zn v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování hmotných a nehmotných aktiv, pasiv, cenných papírů, společností či jejich částí a posuzování podnikatelských plánů z nejrůznějších ekonomických hledisek.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 809/2017 evidence ústavu.

Znalečné a náhradu nákladů znalecký ústav účtuje podle přiložené faktury.

V Brně, dne 3.7.2017

za CD RATING, s.r.o.
znalecký ústav
Horní 14
639 00 Brno

Ing. Dušan Cagaš – jednatel

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 11:10:40

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 8

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno	645622/1090	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

527	863	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Horní Heršpice, č.p. 504, výroba

528/1	944	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	-----	----------------	-------------	--

528/2	452	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 1335

528/3	238	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
-------	-----	----------------------------	---------------	--

528/4	333	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	-----	----------------	-------------	--

528/5	492	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, adminis.

528/6	1243	ostatní plocha	jiná plocha	
-------	------	----------------	-------------	--

528/7	211	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 1335

528/8	51	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 1335

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------------	----------------	------------	----------------

Horní Heršpice, č.p. 504	výroba	527	
bez čp/če	adminis.	528/5	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Věcné břemeno užívání

části objektu čp.504 na parc.527 podle odst.II.smlouvy ze dne 4.4.2000,

právní účinky vkladu vznikly dnem 5.4.2000

PORTA, a.s., Na Jezerce 1458/14, Stavba: Horní Heršpice, č.p. 504 Z-4080/2006-702

Nusle, 14000 Praha, RČ/IČO:

25535862

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3234/2000.

POLVZ:231/2000

Z-800231/2000-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

chůze a jízdy přes parc.528/1,528/3,528/4 a 528/6 odst.II.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 11:10:40

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 8

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

smlouvy ze dne 20.9.1999,

právní účinky vkladu vznikly dnem 21.9.1999

PORTA, a.s., Na Jezerce 1458/14,

Nusle, 14000 Praha, RČ/IČO:

25535862

Parcela: 528/1

Parcela: 528/3

Parcela: 528/4

Parcela: 528/6

Z-4080/2006-702

Z-4080/2006-702

Z-4080/2006-702

Z-4080/2006-702

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 8522/1999.

POLVZ:325/2000

Z-800325/2000-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 25.000.000,-Kč

INSPRA s.r.o., Potocká 66/59,

Kohoutovice, 62300 Brno, RČ/IČO:

26228408

Parcela: 528/1

Parcela: 528/2

Parcela: 528/3

Parcela: 528/4

Parcela: 528/5

Parcela: 528/6

Parcela: 528/7

Parcela: 528/8

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Z-11035/2010-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.8.1995. Právní účinky vkladu vznikly dnem 30.8.1995. sp.zv. V2-3364/1995 (VZ 2140/95).

Z-52417/2008-702

Listina Smlouva o prodeji podniku ze dne 30.11.1996.

Z-7502/2010-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.04.2010.

Z-9468/2010-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 26.04.2010.

Z-11035/2010-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 1.141.836,- Kč

dlužník: BEC, a.s. (63490641)

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-

001, vykonává: Finanční úřad pro

Jihomoravský kraj, náměstí Svobody

98/4, Brno-město, 60200 Brno

Parcela: 528/1

Parcela: 528/2

Parcela: 528/3

Parcela: 528/4

Parcela: 528/5

Parcela: 528/6

Parcela: 528/7

Parcela: 528/8

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Z-32753/2014-702

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 211976/2003 /2888941/6807 ze dne 01.12.2003. Právní moc ke dni 08.12.2003.

Z-22133/2003-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 11:10:40

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 8

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
úpadce Belis s.r.o. IČO 60696851

Parcela: 528/1	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/2	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/3	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/4	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/5	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/6	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/7	Z-19926/2008-702
Parcela: 528/8	Z-19926/2008-702
Stavba: Horní Heršpice, č.p. 504	Z-19926/2008-702

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty 24 K-45/2001 ze dne 04.04.2008.

Z-19926/2008-702

- o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
dlužníka: Belis s.r.o. (IČ 60696851)

Stavba: bez čp/če na parc.
528/5

Z-10533/2010-702

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty k č.j. 24K 45/2001-73
Krajský soud v Brně ze dne 22.04.2010.

Z-10533/2010-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 4048/1997 smlouva postupní ze dne 15.7.1997
právní účinky vkladu vznikly dnem 17.7.1997.

POLVZ:202/1997

Z-800202/1997-702

Pro: Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno

RČ/IČO: 645622/1090

- o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-9/2001 ze dne 10.01.2001.

Z-3991/2001-702

Pro: Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno

RČ/IČO: 645622/1090

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 30 C-220/2000 -67 ze dne 10.12.2007. Právní moc ke dni 23.01.2008.

Z-38685/2008-702

Pro: Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno

RČ/IČO: 645622/1090

- o Usnesení soudu 30C-220/2000 -82 Městský soud v Brně - opravné ze dne 19.03.2008. Právní moc ke dni 18.04.2008.

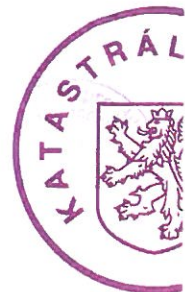
Z-38685/2008-702

Pro: Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno

RČ/IČO: 645622/1090

- o Usnesení soudu 30C-220/2000 -94 Městský soud v Brně - opravné ze dne 10.09.2008. Právní moc ke dni 10.10.2008.

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2017 11:10:40

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 8
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Marková Zlata, Moravanská 81/52, Přízřenice, 61900 Brno Z-38685/2008-702
RČ/IČO: 645622/1090

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

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

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pařízková Světlá

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 03.07.2017 11:10:41

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

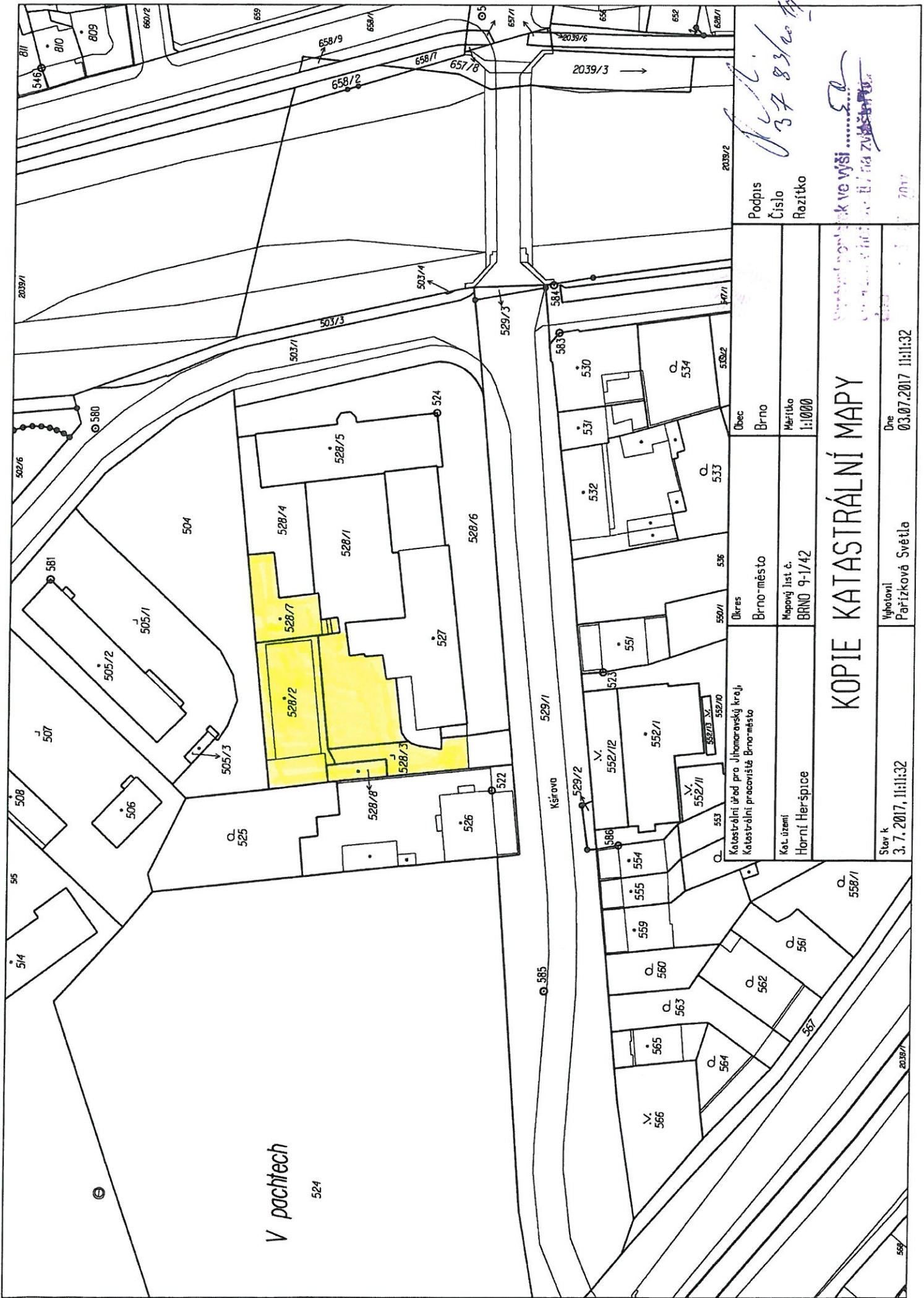
Řízení PÚ: 3783/2014-B

Správní poplatek ve výši 104
uhrazen v hotovosti / na zvláštní účel
dne

3 07 2017

V pachttech

524



Podpis
Číslo
Rozřítko

37 83/20 11

Podpis
Číslo
Rozřítko

37 83/20 11

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město		Obec Brno	
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město		Měřítko 1:1000	
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město		Mapový list č. BRNO 9-1/42	
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město		Dne 03.07.2017 11:11:32	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
3. 7. 2017, 11:11:32

Vyhotovil
Pařízková Světlá

Dne
03.07.2017 11:11:32



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
		Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu		
	Způsob využití	ha		m ²	Způsob využití	ha			m ²		dřívejší poz. evidenci	ha
528/1	9,44	ostatní plocha	528/1	5,87	ostatní plocha		2	528/1		8	5,87	
		jiná plocha	528/9	3,57	ostatní plocha		2	528/1		8	3,57	
	9,44			9,44								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení Ing. Leoš Pernica		Jméno, příjmení	
	Číslo položky seznamu oprávněných zeměměřických inženýrů: 1757/98		Číslo položky seznamu oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 14.6.2017	Číslo: 269/17	Dne:	Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Hloušek s.r.o. Vančurova 3361/56 615 00 Brno	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2096 - 134/2017				
Okres: Brno-město				
Obec: Brno				
Kat. území: Horní Heršpice				
Mapový list: DKM, Brno 9-1/42	Dosaďadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:			

Fotodokumentace nemovitosti



vjezd z ul. Kšírova na parc.č. 528/3



společný dvůr na části parc.č. 528/1 (dle GP nově vymezená parc.č. 528/9)



přístřešek na parc.č.



pohled na stavby na parc.č. 528/2



interiér stavby bez čp/če na parc.č. 528/2



interiér stavby bez čp/če na parc.č. 528/2



sklad na části parc.č. 528/2



přístřešek na parc.č. 528/7

Vyznačení polohy nemovitosti ve výřezu z map města Brna

