

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19632

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Brněnské Ivanovice (okr. Brno-město)

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Brněnské Ivanovice

Adresa: Brněnské Ivanovice, 602 00 Brněnské Ivanovice

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č.j. 395 KSBR 30 INS 29546/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

711 000 Kč

Stav ke dni: 28.1.2020

Datum místního šetření: 28.1.2020

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 27.4.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 184 (zahrada) a parc. č. 185 (zahrada) v kat. území Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 249.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka na vypracování znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 28.1.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Brno.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Městská část Brněnské Ivanovice je částí města Brno. Nachází se na jihozápadním okraji města Brno. Jedná se o městskou část se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Brna. Do městské části vedou silnice I. a II. třídy a železniční trať.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - samota		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

210/1

Česká republika

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 550 m severně od okraje zastavěné městské části Brněnské Ivanovice v místní zahrádkářské osadě. Jedná se o sousedící travnaté pozemky tvaru úzkých pásů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 1 096 m². Pozemky jsou na západní straně nezpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí náletové keřové porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 210/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy s objekty pro individuální rekreaci.

Ve vzdálenosti cca 50 m jižně od pozemků vede dálnice D1.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 184 a parc. č. 185 pro stát Česká republika.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 210/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Ve vzdálenosti cca 50 m jižně od pozemků vede dálnice D1.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 184 a parc. č. 185 pro stát Česká republika.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky Brněnské Ivanovice (okr. Brno-město)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí cca 550 m severně od okraje zastavěné městské části Brněnské Ivanovice v místní zahrádkářské osadě. Jedná se o sousedící travnaté pozemky tvaru úzkých pásů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 1 096 m². Pozemky jsou na západní straně nezpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí náletové keřové porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 210/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Brno - Brněnské Ivanovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 507			
Popis:	K prodeji stavební pozemek v Brně - Brněnské Ivanovice o celkové výměře 665 m ² . Jedná se o pozemek obdelníkového tvaru. Pozemek je určen územním plánem města pro výstavbu rekreačního objektu. Příjezd k pozemku je částečně po zpevněné komunikaci a částečně po nezpevněné komunikaci. IS-elektřina se nachází na hranici pozemku (již připojena). Pozemek je napojen na veřejný vodovod obce (sezónní), nebo je zde možnost zbudovat vlastní studnu. Pro kanalizaci je na pozemku nutno zbudovat septik.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
600 000	665	902,26	0,75	676,70

Název:	Brno - Černovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 687690			
Popis:	Na prodej zahrada o celkové ploše 1 286 m ² v městské části Brno - Černovice. Pozemek je částečně oplocen. Zahrada je mírně svažité. K zahradě vede komunikace pro příjezd osobním automobilem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]

800 000	1 286	622,08	0,83	516,33
---------	-------	--------	------	--------

Název: Šlapanice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 268-N00195				
Popis: K prodeji neoplocená zahrada a část přístupové cesty v katastrálním území Šlapanice o výměře 303 m ² . Není zde voda ani elektřina. Voda lze řešit kopanou či vrtanou studnou.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
300 000	303	990,10	0,75	742,58

Název: Brno - Brno-Bohunice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 054-105-329406				
Popis: K prodeji zahrada v k.ú. Bohunice. Zahrada má výměru 328 m ² . Jde o rovinatý pozemek, který je součástí oplocené zahrádkářské kolonie. Na zahradě stojí podsklepená dřevěná chatka a roste několik ovocných stromů. Na pozemku není elektřina ani voda, ta se dá donést z nedalekého potoka nebo využít nádrže na dešťovou vodu, případně vyhloubit studna. Přivedení elektřiny a vody je v plánu na jaře 2020. Zahrada je dobře dostupná pěšky i automobilem po nezpevněné komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
290 000	328	884,15	0,75	663,11

Zjištěná průměrná jednotková cena	649,68 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	184	721	650,00		468 650
zahrada	185	375	650,00		243 750
Celková výměra pozemků		1 096	Hodnota pozemků celkem		712 400

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

712 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

711 000 Kč

slovy: Sedmsetjedenácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemků parc. č. 184 (zahrada) a parc. č. 185 (zahrada) v kat. území Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 249 v objektivní zaokrouhlené výši **711.000,- Kč**.

V Praze 27.4.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19632 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	12
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Ortofotomapa	1







