

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12820-42/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	PROKONZULTA, a.s. Křenová 299/26 602 00 Brno IČ: 26307367
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	pozemky parc. č. 1095/6, 1096/1, 1096/3, 1097/1, 1098/1, katastrální území Soběšice, obec Brno, okres Brno-město
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.02.2021
Zpracováno ke dni:	15.02.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1095/6, 1096/1, 1096/3, 1097/1, 1098/1 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Soběšice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 01.02.2021
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 15.02.2021
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Brno
- místní šetření ze dne 15.02.2021
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1095/6, 1096/1, 1096/3, 1097/1, 1098/1 v katastrálním území Soběšice
Adresa předmětu ocenění:	Soběšice, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Soběšice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 15.02.2021.

V den místního šetření proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Develop private Platinum fund s.r.o., Lhota 23, 67961 Letovice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1095/6, 1096/1, 1096/3, 1097/1, 1098/1 nacházející se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Soběšice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 1095/6 o výměře 221 m², 1096/1 o výměře 2090 m², 1096/3 o výměře 2 m², 1097/1 o výměře 2873 m², 1098/1 o výměře 3347 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda nebo zahrada. V současné době se jedná o nezastavěné pozemky, které jsou udržované sečením.

Pozemek parc. č. 1096/3 a první část pozemků parc. č. 1096/1, 1097/1, 1098/1, tedy plocha asi 1230 m² je dle územního plánu obce zahrnuta do navrhovaných ploch čistého bydlení BC. Pozemek je rovinatý. Pozemek je možné připojit na veškeré inženýrské sítě, které jsou v dosahu. Pozemek je přístupný po zpevněné obecní komunikaci a dále po nezpevněné obecní cestě z ulice Dohnalova. Parkovací možnosti jsou na pozemku.

Pozemek parc. č. 1095/6 a druhá část pozemků parc. č. 1096/1, 1097/1, 1098/1, tedy plocha asi 7303 m² je dle územního plánu obce zahrnuta do stabilizovaných ploch zemědělského půdního fondu. Pozemek je přístupný po zpevněné obecní komunikaci.

Pozemek je rovinatý až mírně svažitý, na pozemku parc. č. 1069/1 je navezena hromada zeminy. Na pozemcích se nachází 5 ks solitérních listnatých stromů.

Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce Brno, v jižním okraji místní části Soběšice, při ulici Zeiberlichova a Dohnalova. V okolí se nachází především rezidenční zástavba a nezastavěné pozemky zemědělského půdního fondu. V obci jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. V obci je komplexní občanská vybavenost – v místě částečně dostupná. V obci se nachází MHD, dostupnost centra obce dobrá. Pozemky nejsou komerčně využívány a komerční využití se nepředpokládá.

Na pozemku parc. č. 1096/3 vázne věcné břemeno vedení – služebnost nového kabelového vedení VN v rozsahu GP č. 1616-15/2012 ve prospěch E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400. Věcné břemeno nemá vliv na cenu obvyklou.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v katastrálním území Soběšice
Adresa předmětu ocenění: Soběšice
644 00 Brno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Soběšice
Počet obyvatel: 381 346

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,956,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,449$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,391}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,960}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	5 956,-	0,960	0,300	1 715,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1096/1	128	1 715,33	219 562,24
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1096/3	2	1 715,33	3 430,66
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1097/1	530	1 715,33	909 124,90
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1098/1	570	1 715,33	977 738,10
Stavební pozemky - celkem			1 230		2 109 855,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - vlastní území:	320,00%
Celková úprava ceny:	320,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1095/6	33234	221	4,51	320,00	18,94	4 185,74
zahradá	1096/1	33231	1 789	6,03	320,00	25,33	45 315,37
zahradá	1096/1	32911	173	8,74	320,00	36,71	6 350,83
zahradá	1097/1	33234	626	4,51	320,00	18,94	11 856,44
zahradá	1097/1	33231	1 717	6,03	320,00	25,33	43 491,61
orná půda	1098/1	33231	1 814	6,03	320,00	25,33	45 948,62
orná půda	1098/1	33234	963	4,51	320,00	18,94	18 239,22

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 303 m² 175 387,83

1.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena	Cena
			[Kč / jedn.]	[Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-		40 roků	5,00 ks
			19 650,-	98 250,-
Součet:				98 250,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,230
Celkem - okrasné rostliny			=	18 127,12 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 18 127,12 Kč

1.3. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: - 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = - 10 000,- Kč

Pozemky - rekapitulace**1.1. Pozemky:****2 285 243,73 Kč****Stavby a porosty na pozemku:****1.2. Trvalé porosty****18 127,12 Kč**

Porosty na pozemku - celkem

+ 18 127,12 Kč**Věcná břemena:****1.3. Věcné břemeno****- 10 000,- Kč****- 10 000,- Kč****Pozemky - zjištěná cena celkem****= 2 293 370,86 Kč****Rekapitulace ceny dle cenového předpisu****1. Pozemky****2 293 371,- Kč****1.1. Oceňované pozemky****2 285 243,73 Kč****1.2. Trvalé porosty****18 127,- Kč****1.3. Věcné břemeno****-10 000,- Kč****= 2 293 371,- Kč****Výsledná cena - celkem:****2 293 371,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 293 370,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

1) Pozemky pro bydlení

1. Pozemek parc. č. 2547/7, k.ú. Komín

- rozloha 876 m²
- plocha pro bydlení
- možnost kompletního napojení na IS
- prodej realizován v 10/2020, V-20642/2020-702
- cena 13 140 000 Kč; 15 000 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



2. Pozemek parc. č. 537/24, 537/25, 537/59, 537/60, k.ú. Ivanovice

- rozloha 919 m²
- plocha pro bydlení
- možnost kompletního napojení na IS
- prodej realizován v 8/2020, V-16306/2020-702
- cena 9 190 000 Kč; 10 000 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



3. Pozemek parc. č. 423, k.ú. Starý Lískovec

- rozloha 391 m²
- plocha pro bydlení
- možnost kompletního napojení na IS
- prodej realizován v 6/2020, V-11944/2020-702
- cena 3 300 000 Kč; 8 440 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



4. Pozemek parc. č. 633/5, 637, 638, 639/1, k.ú. Soběšice

- rozloha 1 043 m²
- plocha pro bydlení
- možnost kompletního napojení na IS
- prodej realizován v 6/2020, V-9981/2020-702
- cena 12 500 000 Kč; 11 985 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



Pozemek v katastrálním území Soběšice, obec Brno					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Soběšice, Brno, okres Brno-město	1230 m ²	bydlení	možnost kompletního napojení	-
1	Komín, Brno, okres Brno-město	876 m ²	bydlení	možnost kompletního napojení	-
2	Ivanovice, Brno, okres Brno-město	919 m ²	bydlení	možnost kompletního napojení	-
3	Starý Liskovec, Brno, okres Brno-město	391 m ²	bydlení	možnost kompletního napojení	v řadové zástavbě
4	Soběšice, Brno, okres Brno-město	1043 m ²	bydlení	možnost kompletního napojení	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15.000,00 Kč	Nepoužit	15.000,00 Kč	1.05	1.03	1.00	1.00	1.00	1.05	1.1356	13.208,88 Kč
2	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.02	1.02	1.00	1.00	1.00	0.98	1.0196	9.807,77 Kč
3	8.439,90 Kč	Nepoužit	8.439,90 Kč	0.96	1.06	1.00	1.00	0.90	0.98	0.8975	9.403,79 Kč
4	11.984,66 Kč	Nepoužit	11.984,66 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.98	0.9898	12.108,16 Kč
Celkem průměr										11.132,15 Kč	
Minimum										9.403,79 Kč	
Maximum										13.208,88 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.826,35 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										9.305,80 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										12.958,50 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Komentář: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 2, 4 a oceňované nemovitosti.

Komentář: Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – vybavení či větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář: Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně horší vlastnosti – vybavení či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$\begin{array}{r} 11.000,- \text{ Kč/m}^2 \\ * \\ \hline 1.230 \text{ m}^2 \\ = 13.530.000,- \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

13.530.000,-- Kč

2) Zemědělské pozemky

1. Pozemek parc. č. 1759/43, k.ú. Medlánky

- rozloha 447 m²
- zemědělské plochy navazující na zástavbu
- prodej realizován v 1/2020, V-1630/2020-702
- cena 111 750 Kč; 250 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



2. Pozemek parc. č. 304, 309/9, k.ú. Kníničky

- rozloha 201 m²
- zemědělské plochy navazující na zástavbu
- prodej realizován v 12/2019, V-25244/2019-702
- cena 70 350 Kč; 350 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



3. Pozemek parc. č. 225, k.ú. Dvorská

- rozloha 763 m²
- zemědělské plochy navazující na zástavbu
- prodej realizován v 9/2020, V-19292/2020-702
- cena 347 928 Kč; 456 Kč/m²
- zdroj: kupní smlouva



Pozemek v katastrálním území Soběšice, obec Brno					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Soběšice, Brno, okres Brno-město	7303 m ²	zemědělská půda	-	-
1	Medlánky, Brno, okres Brno-město	447 m ²	zemědělská půda	-	-
2	Kníničky, Brno, okres Brno-město	201 m ²	zemědělská půda	-	-
3	Dvorská, Brno, okres Brno-město	763 m ²	zemědělská půda	-	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x...x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	250,00 Kč	Nepoužit	250,00 Kč	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	0,98	0,8908	280,64
2	350,00 Kč	Nepoužit	350,00 Kč	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,97	0,9797	357,25
3	456,00 Kč	Nepoužit	456,00 Kč	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,0100	451,49
Celkem průměr										363,13	
Minimum										280,64	
Maximum										451,49	
Směrodatná odchylka - s										85,57	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										277,55	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										448,70	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou těž srovnatelné.

Komentář: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1, 2, 3 a oceňované nemovitosti.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

360,- Kč/m²

*

7.303 m²

= 2.629.080,- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.630.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Zjištěná cena	<u>2.293.370,-- Kč</u>
----------------------	-------------------------------

II) Ocenění tržním porovnáním

1) Pozemky pro bydlení	13.530.000,-- Kč
------------------------	------------------

2) Zemědělské pozemky	2.630.000,-- Kč
-----------------------	-----------------

Obvyklá cena	<u>16.160.000,-- Kč</u>
---------------------	--------------------------------

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

16.200.000 Kč

Slovy: šestnáctmilionůdvěstětisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.03.2021



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12820-42/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

fotodokumentace předmětu ocenění

výřez z územního plánu

Výpis z katastru nemovitostí

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2021 10:55:04

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozemky

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno vedení

služebnost nového kabelového vedení VN v rozsahu GP č. 1616-15/2012

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1096/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2014 11:11:59. Zápis proveden dne 14.05.2014.

V-6703/2014-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 20.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 26.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Tomek Luděk Ing., Šebrov 209, 67922 Šebrov-Kateřina,
RČ/IČO: 570324/2556

Povinnost k

Parcela: 1095/6, Parcela: 1096/1, Parcela: 1096/3, Parcela: 1097/1, Parcela: 1098/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 12:59:56. Zápis proveden dne 08.01.2019.

V-27708/2018-702

Pořadí k 17.12.2018 12:59

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

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 751910 Soběšice List vlastnictví: 1704

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Závazní právo smluvní
do výše 11.800.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 40.000.000,- Kč vzniklé do
31.12.2026

Oprávnění pro
Wolf residence s.r.o., č.p. 103, 73904 Morávka, RČ/IČO:
08646945

Povinnost k
Parcela: 1095/6, Parcela: 1096/1, Parcela: 1096/3, Parcela: 1097/1, Parcela:
1098/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 18:05:15. Zápis proveden dne 21.08.2020;
uloženo na prac. Brno-město

Pořadí k 24.07.2020 18:05

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 18:05:15. Zápis proveden dne 21.08.2020;
uloženo na prac. Brno-město

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 18:05:15. Zápis proveden dne 21.08.2020;
uloženo na prac. Brno-město

o Zákaz zřízení a zatížení
bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zajišťovaného
závazku - dle čl. VII. smlouvy

Oprávnění pro
Wolf residence s.r.o., č.p. 103, 73904 Morávka, RČ/IČO:
08646945

Povinnost k
Parcela: 1095/6, Parcela: 1096/1, Parcela: 1096/3, Parcela: 1097/1, Parcela:
1098/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 18:05:15. Zápis proveden dne 21.08.2020;
uloženo na prac. Brno-město

Pořadí k 24.07.2020 18:05

o Věcné břemeno užívání
dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
Wolf residence s.r.o., č.p. 103, 73904 Morávka, RČ/IČO:
08646945

Povinnost k
Parcela: 1095/6, Parcela: 1096/1, Parcela: 1096/3, Parcela: 1097/1, Parcela:
1098/1

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

Kat.území: 751910 Soběšice List vlastnictví: 1704

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		V-17083/2016-702
Pro: Develop private Platinum fund s.r.o., Lhota 23, 67961 Letovice		RČ/IČO: 05018331
o Smlouva kupní ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2017 13:06:55. Zápis proveden dne 05.04.2017.		
		V-6171/2017-702
Pro: Develop private Platinum fund s.r.o., Lhota 23, 67961 Letovice		RČ/IČO: 05018331
o Smlouva kupní ze dne 20.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2017 11:44:15. Zápis proveden dne 11.05.2017.		
		V-7158/2017-702
Pro: Develop private Platinum fund s.r.o., Lhota 23, 67961 Letovice		RČ/IČO: 05018331

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1095/6	33234	221
1096/1	32911	181
	33231	1789
	33234	120
1096/3	32911	2
1097/1	32911	411
	33231	1836
	33234	626
1098/1	32911	71
	33231	1814
	33234	1462

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: _____ Vyhotoveno: 01.02.2021 11:16:54
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 5

Vyobrazení v katastrální ortofotomapě



Pořízená fotodokumentace



Územní plán



PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).



ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

(který není součástí stavebních ploch)

- slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí
- dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb.
- o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.