

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna,
ve vlastnictví společnosti TORVINTANE s. r. o.
Mečová 358/8, Brno-město, 602 00 Brno,
IČO: 247 69 380

Objednatel: Dražební společnost Prokonzulta a.s.
Křenová 299/26, Trnitá, 602 00 Brno
IČO: 263 07 367

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro potřeby objednatele

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	14
5 OCENĚNÍ	15
5.1 Volba metody ocenění	15
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	15
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	18
5.4 Závěrečná analýza	18
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	19
ZNALCKÁ DOLOŽKA	20
SEZNAM PŘÍLOH	21

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna (pozemky orné půdy a ostatní plochy) ve vlastnictví společnosti TORVINTANE s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 247 69 380, pro potřeby objednavatele Dražební společnost Prokonzulta a.s., Křenová 299/26, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 263 07 367.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 12. 2. 2018.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna je po zaokrouhlení stanoveno na:

12 858 000,00 Kč

(slovy: Dvanáct milionů osm set padesát osm tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 21 stran textu a 10 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 29. 3. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [3] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [4] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [7] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [14] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [15] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [16] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;
- [19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciačního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna (pozemky orné půdy parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525, parc. č. 252/575 a pozemky ostatní plochy parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612) ve vlastnictví společnosti TORVINTANE s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 602 00 Brno Praha 7, IČO: 247 69 380, pro potřeby objednavatele Dražební společnost Prokonzulta a. s., Křenová 299/26, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 263 07 367.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 12. 2. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 12. 2. 2018. S přístupností nebyl problém, jelikož se jedná o neoplocené pozemky. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky orné půdy parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525, parc. č. 252/575 a pozemky ostatní plochy parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Rosice
Katastrální území:	741221 Rosice u Brna

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost TORVINTANE s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 602 00 Brno Praha 7, IČO: 247 69 380.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, právo nakládat s majet. podst. jen se souhl. správce dle insolv. zákona, rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno zřizování a provozování vedení NN v souladu s geometrickými plány a věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna. Výše uvedená věcná břemena nemají vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí, tudíž od nich bude pro účely ocenění abstrahováno.

Nájemní smlouva

Nájemní smlouvy nebyly Znaleckému ústavu k dispozici.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemky orné půdy a ostatní plochy. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna se nachází v obci Rosice, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj.

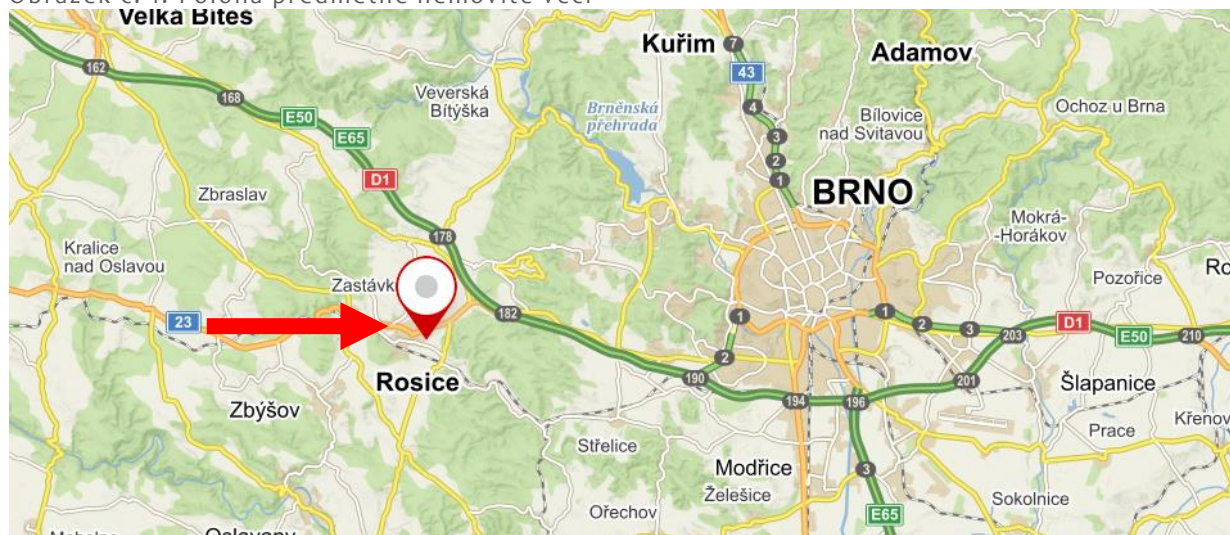
Město Rosice leží 20 km západně od Brna ve výběžku Českomoravské vrchoviny v nadmořské výšce 338 m. Žije zde téměř 6 200 obyvatel na rozloze katastrálního území 1 274 ha.

Rosice protínají silnice I. třídy č. 23 vedoucí z Brna do Třebíče a železniční trať Brno–Jihlava.

Město Rosice patří od roku 2003 mezi obce s rozšířenou působností a vykonává správu v obvodu, do kterého je zahrnuto celkem 23 okolních obcí.

V Rosicích je k dispozici veškerá občanská vybavenost a je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

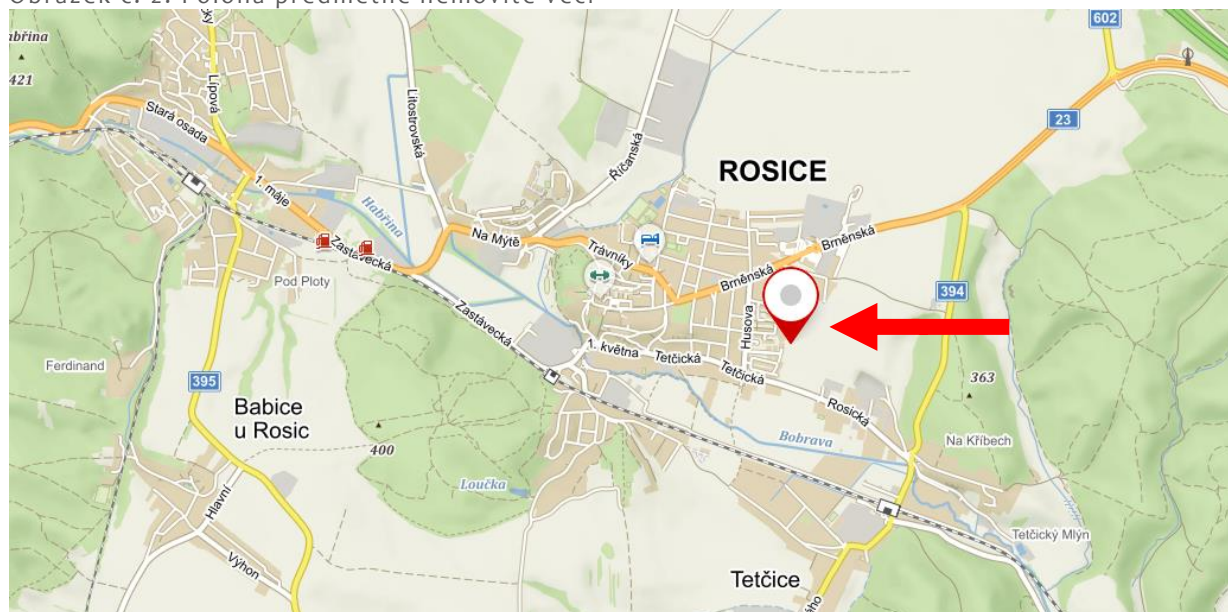
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází na východním okraji města Rosice. Pozemky jsou dostupné z místní komunikace odbočující z ulice Tetčická, Petra Hechta a z ulice Karla IV. V těsné blízkosti se nachází rodinné domy a mateřská škola. Jedná se o lokalitu rodinných domů a zemědělských pozemků na okraji města s dobrou dopravní dostupností do centra.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemky orné půdy a pozemky ostatní plochy.

Jedná se o devět na sebe navazujících pozemků o celkové výměře 20 816 m². Pozemky, které tvoří jednotný funkční celek, mají tvar obdélníku a navazujícího širšího mnohoúhelníku. Pozemek je mírně svažité a není oplocen. Pozemky ostatní plochy představují přístupové komunikace, které zajišťují dostupnost k pozemkům orné půdy. Pozemky sousedí s dalšími zemědělskými a travnatými pozemky. V širším okolí se rozprostírají další rodinné domy.

V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525, parc. č. 252/575 evidovány jako orná půda o výměře 20 521 m². Pozemky parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612 jsou evidovány jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace o výměře 224 m².

Jelikož pozemky představující část komunikace mají malou výměru (224 m²) a slouží k přístupu ke zbylým oceňovaným pozemkům, budou oceněny společně s pozemky vedenými jako orná půda.

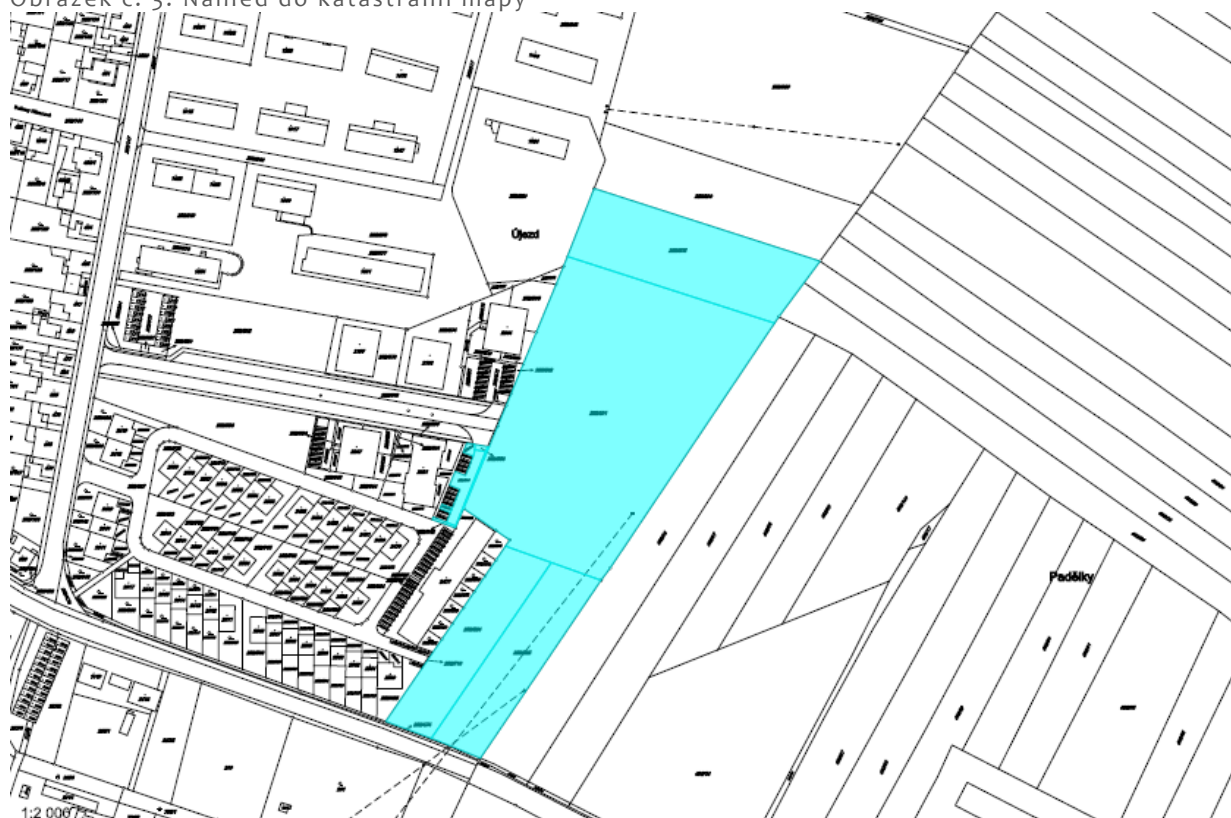
Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa, ortomapa), provedeného místního šetření celková výměra pozemků činí 20 816 m².

Tabulka č. 1: Tabulka oceňovaných parcel

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
252/391	orná půda	-	12 136
252/506	ostatní plocha	ostatní komunikace	210
252/524	orná půda	-	2 237
252/525	orná půda	-	2 451
252/558	ostatní plocha	ostatní komunikace	14
252/575	orná půda	-	3 697
252/600	ostatní plocha	ostatní komunikace	24
252/609	ostatní plocha	ostatní komunikace	13
252/612	ostatní plocha	ostatní komunikace	34
Výměra pozemků celkem			20 816

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

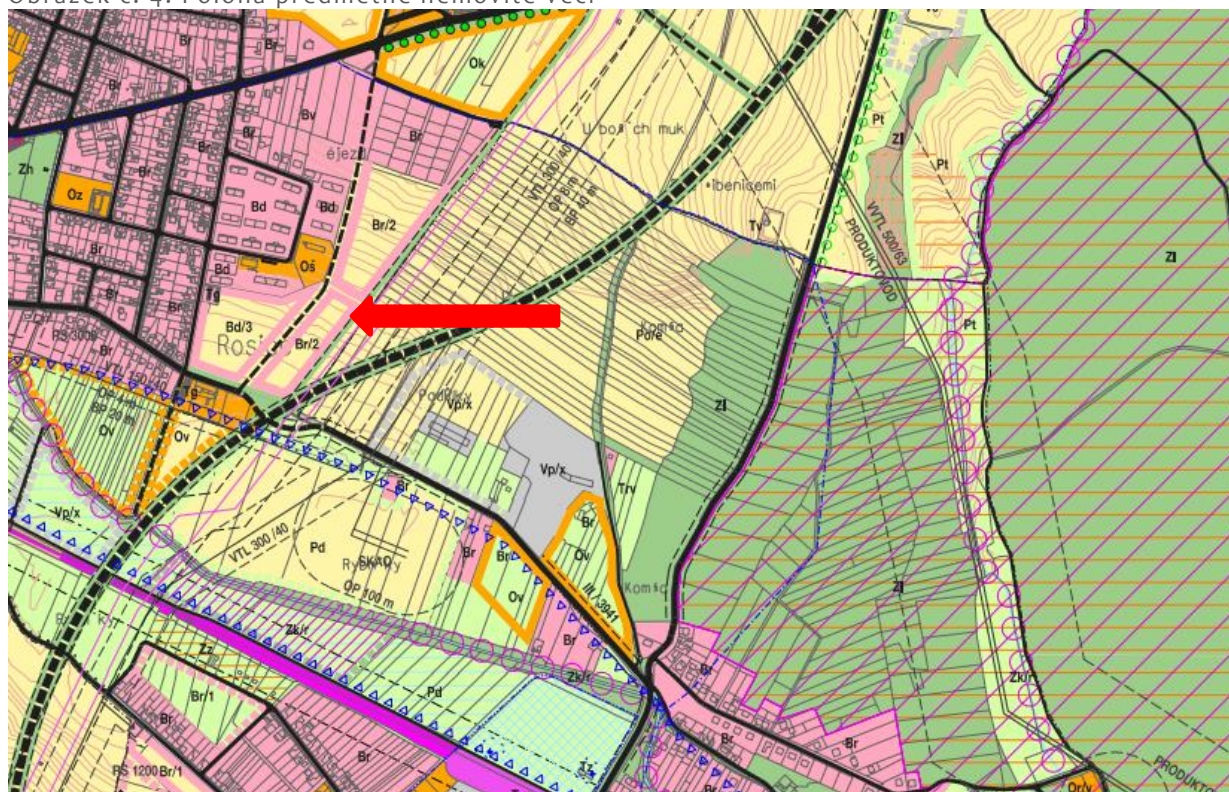
Obrázek č. 3: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Podle územního plánu města Rosice jsou pozemky parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525 a parc. č. 252/575 vedeny jako orná půda s navrhovanou funkcí zóna bydlení pro rodinné domy. Pozemky budou oceněny jako pozemky ležící v těsné blízkosti zástavby rodinných domů, které nyní nejsou zapsané jako parcely stavební. Tyto pozemky jsou dle územního plánu zapsané jako návrh na zónu bydlení pro rodinné domy či je zde změna územního plánu pravděpodobná. Pozemky parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612 jsou vedeny jako místní komunikace.

Obrázek č. 4: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: územní plán města Rosice

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určené k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 2: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m² na 20,41 Kč/m².

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejnami, samoobsluhami a pultovými prodejnami, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájemné maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Podle územního plánu jsou pozemky parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525 a parc. č. 252/575 vedeny jako návrh na zónu bydlení pro rodinné domy. Pozemky budou oceněny jako pozemky ležící v těsné blízkosti zástavby rodinných domů, které nyní nejsou zapsané jako parcely stavební. Tyto pozemky jsou dle územního plánu zapsané jako návrh na zónu bydlení pro rodinné domy či je zde změna územního plánu pravděpodobná. Pozemky parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612 jsou vedeny jako plocha místní komunikace. Jelikož pozemky evidované jako plocha místní komunikace mají malou výměru (224 m²) a umožňují přístup ke zbylým oceňovaným pozemkům, budou oceněny společně s těmito pozemky. Pozemky nejsou upraveny do jednotlivých parcel.

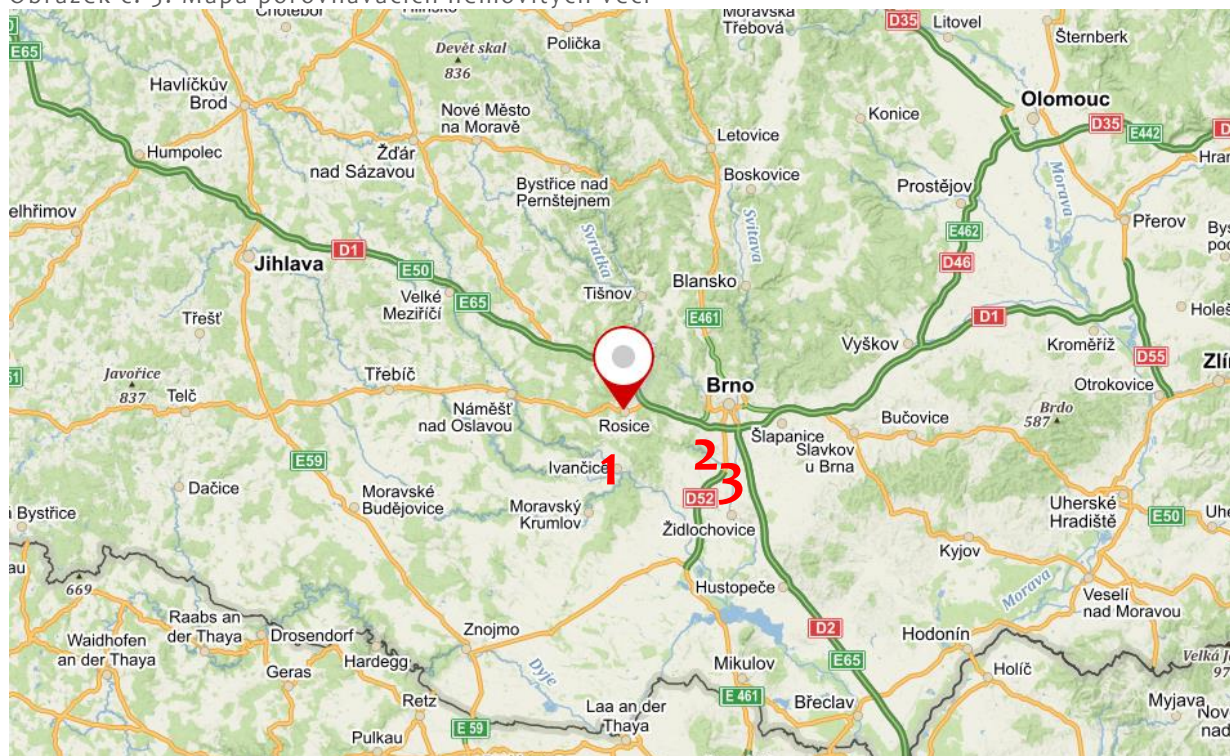
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Rosice, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se všechny srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Rosice, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Ivančice** – k prodeji pozemek o celkové ploše 9 402 m² v obci Ivančice, v lokalitě zvané Horní Pancíře. Šíře pozemku je přibližně 45 m, hloubka zhruba 230 m. V návrhu nového územního plánu je lokalita zahrnuta na výstavbu rodinných domů. V blízkosti pozemku je plyn, cca 50 m od pozemku voda a elektřina, cca 150 m městská kanalizace;
2. **Moravany** – k prodeji pozemky o celkové výměře 45 220 m². Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. Pozemky jsou situovány vedle výstavby a jsou určeny k investici ve formě stavebních parcel;
3. **Modřice** – k prodeji pozemek pro budoucí výstavbu vzdálenou 300 metrů od probíhající výstavby rodinných domů. V současné době je pozemek využitý jako ovocný sad. Celková plocha nabízené parcely je 17 207 m². Pozemek je tvaru nepravidelného obdélníku. Je přístupný po zpevněné komunikaci. Elektřina a vodárenský objekt v blízkosti pozemku;

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	20 816,00	návrh na stavební p.	mírně svažité	Rosice u Brna	dobrá	okraj obce
Parametry srovnávacích nemovitých věcí						
1.	9 402,00	návrh na stavební p.	-	Ivančice	dobrá	okraj obce
2.	45 220,00	návrh na stavební p.	mírně svažité	Moravany	velmi dobrá	okraj obce
3.	17 207,00	návrh na stavební p.	rovinný	Modřice	velmi dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemku,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší výměra pozemků č. 1 a větší výměra pozemku č. 2 je upravena koeficientem velikosti výměr. Porovnávací nemovitá věc č. 2 a č. 3 se nachází v lokalitě s lepší dopravní dostupností, odlišnost je upravena koeficientem lokality a dopravní dostupnosti.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 4: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	9 402 000,00	9 402,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	640,00
2.	30 000 000,00	45 220,00	1,20	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	605,04
3.	13 765 600,00	17 207,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	608,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	605,04
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	640,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	617,68

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 6: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	20 816,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	617,68
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	12 857 626,88
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	12 858 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena výsledná cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna (pozemky orné půdy parc. č. 252/391, parc. č. 252/524, parc. č. 252/525, parc. č. 252/575 a pozemky ostatní plochy parc. č. 252/506, parc. č. 252/558, parc. č. 252/600, parc. č. 252/609 a parc. č. 252/612) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 7: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna [Kč]	12 858 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedené ceny obvyklé po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží charakter a polohu nemovité věci. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky lokalitě. Jedná se o devět pozemků umístěných na východním okraji města Rosice. V těsné blízkosti se nachází zástavba rodinných domů. Pozemky tvoří jednotný funkční celek o celkové výměře 20 816 m². Pozemky orné půdy jsou dle územního plánu obce vedeny jako návrh na zónu bydlení pro rodinné domy. Pozemky byly oceněny jako pozemky ležící v těsné blízkosti zástavby rodinných domů, které nejsou nyní zapsané jako parcely stavební, ale je zde předpoklad změny územního plánu. Jelikož pozemky představující část komunikace mají malou výměru (224 m²) a slouží k přístupu ke zbylým oceňovaným pozemkům, byly oceněny společně s ostatními pozemky.

U předmětné nemovité věci LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna bylo zjištěno zástavní právo smluvní, právo nakládat s majet. podst. jen se souhl. správce dle insolv. zákona, rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětné nemovité věci LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna bylo zjištěno věcné břemeno zřizování a provozování vedení NN v souladu s geometrickými plány a věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna. Výše uvedená věcná břemena nemají vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí, tudíž od nich bude pro účely ocenění abstrahováno.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **12 858 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna (pozemky orné půdy a ostatní plochy) ve vlastnictví TORVINTANE s. r. o. Mečová 358/8, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 247 69 380, pro potřeby objednavatele Dražební společnost Prokonzulta a.s., Křenová 299/26, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 263 07 367.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 15. 2. 2018.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna je po zaokrouhlení stanoveno na:

12 858 000,00 Kč

(slovy: Dvanáct milionů osm set padesát osm tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 120-3812/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18206.

V Praze dne 29. 3. 2018

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Šárka Malíková

Bc. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 3031 k. ú. Rosice u Brna |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětné nemovité věci |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |