

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 10707-485/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** AKKRM insolvence, v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Cigánek Filip  
Husova 165/5, 602 00 Brno - Staré Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny podílu 468/2000  
nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Pozemek leží na adrese Zábrdovice, Brno, okres  
Brno-město

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 21.02.2020

**Zpracováno ke dni:** 27.02.2020

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 27.02.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny podílu 468/2000 pozemku parc. č. 1344 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Zábrdovice pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1344, katastrální území Zábrdovice
Adresa předmětu ocenění:	Zábrdovice, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Zábrdovice
Počet obyvatel:	380 681
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>4 916,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka pozemku nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti spolumajitele pozemku. Na pozemek není volný přístup. Výměry byly převzaty z KN.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Cigánek Filip, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, podíl 468/2000

Cigánková Eva, Krokova 593/10, Zábrdovice, 61500 Brno, podíl ¼

Kučera Ondřej, Krokova 593/10, Zábrdovice, 61500 Brno, podíl 141/2000

Láska Ľuboš, Mateja Bela 4661/6, 921 01 Piešťany, Slovenská republika, podíl 3/16

Saidlová Barbora, Krokova 593/10, Zábrdovice, 61500 Brno, podíl 141/2000

SJM Skála Ondřej Ing.arch. a Skálová Lucie Ing., Viniční 1821/44, Židenice, 61500 Brno, podíl 3/16

## Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1344 nacházející se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Zábřdovice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Skutečný stav nebylo možné ověřit. Z dostupných informací lze ale předpokládat, že je pozemek užíván v souladu s územním plánem a odpovídá i označení pozemku zahrada v KN.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Na pozemek nebyl umožněn přístup z důvodu nepřítomnosti majitele oceňovaného podílu. Pozemek není volně přístupný, nachází se ve vnitrobloku domů a je přístupný pouze přes dům č.p. 593/10 z ulice Krokova. S tímto bytovým domem tvoří oceňovaný pozemek funkční celek zahrady užívané obyvateli domu. Rozloha pozemku činí 134 m<sup>2</sup>.

Na pozemku se nachází pravděpodobně okrasné a ovocné dřeviny a zřejmě je oplocen. Pozemek je rovinatý.

Pozemek se nachází v oblasti ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno

Pozemek je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti a možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

V okolí pozemku je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	134 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	Plocha bydlení
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků

	Přístupová cesta	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.02.2020 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. 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle cenového předpisu. Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

Ocenění srovnávací metodou nemohlo být provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o nabídkách zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná často o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost. Případně se jedná o pozemky zahrad, které jsou určeny pro privátní rekreaci v zahrádkářských či chatových koloniích v blízkosti města Brna nebo pak o pozemky vhodné k výstavbě rodinných domů či objektů k individuální rekreaci. Pozemek, který je předmětem ocenění, se svým účelem i lokalitou významně liší. Tyto nabídky pozemků tedy nelze pro srovnání použít.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Negativní - podílové spoluvlastnictví	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,349}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,931}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: 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: Vlivy snižující cenu - pozemek se nachází ve vnitrbloku a je přístupný pouze přes budovu č.p. 593	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,025}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,708}$$

### 1. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,931}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,760}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 0,931 * 1,000 * 0,760 = 0,708$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	4 916,-	0,708		3 480,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1344	134	3 480,53	466 391,02
Stavební pozemek - celkem			134		<b>466 391,02</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>466 391,02 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	468 / 2 000
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>109 135,50 Kč</b>



## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemek

109 135,50 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**109 135,50 Kč**

Podíl 468/2000 je na trhu s nemovitostmi velmi obtížně obchodovatelný, okruh případných zájemců je velmi omezený. Z tohoto důvodu výslednou cenu podílu snižujeme o 15%.

$109.135,50 * 0.85 = 92.765,18 \text{ Kč}$

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 468/2000 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**93.000 Kč**

Slovy: devadesátřitisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.02.2020

## **D. 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 10707-485/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1344</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zábřdovice [610704]</a>
Číslo LV:	<a href="#">282</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cigánek Filip, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	468/2000
Cigánková Eva, Krokova 593/10, Zábřdovice, 61500 Brno	1/4
Kučera Ondřej, Krokova 593/10, Zábřdovice, 61500 Brno	141/2000
Láska Luboš, Mateja Bela 4661/6, 921 01 Piešťany, Slovenská republika	3/16
Saldlová Barbora, Krokova 593/10, Zábřdovice, 61500 Brno	141/2000
SJM Skála Ondřej Ing.arch. a Skálová Lucie Ing., Viniční 1821/44, Židenice, 61500 Brno	3/16

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25600	134

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

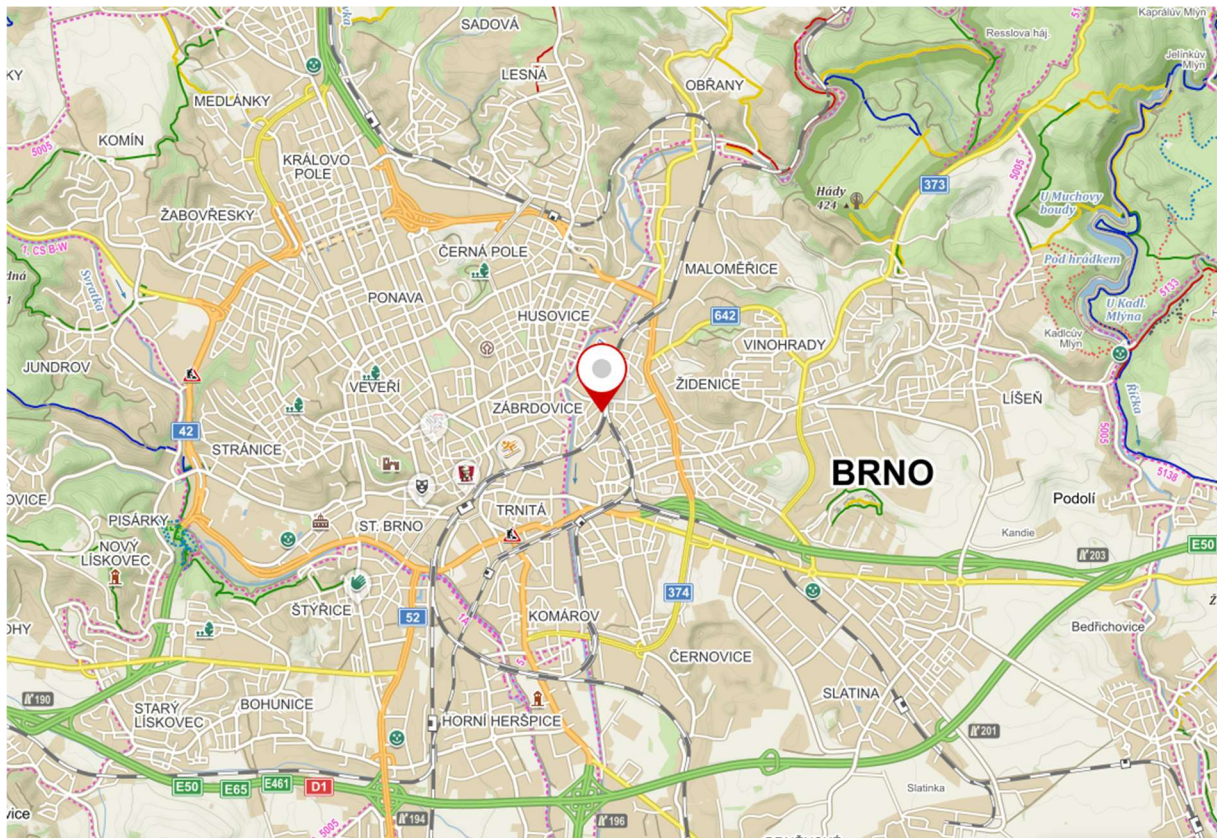
#### Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Cigánek Filip

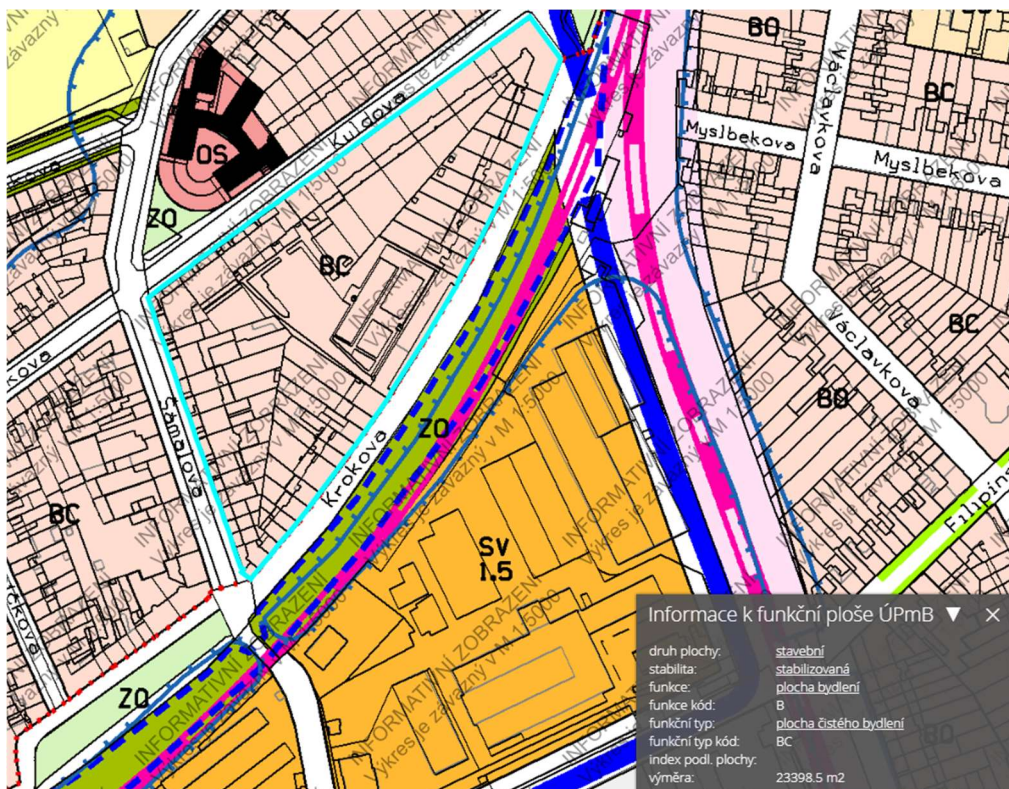




## Mapa



## Územní plán





Ochranné pásmo Městské památkové rezervace

