

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 65-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 902/149, parc.č. 902/170, parc.č. 902/186, parc.č. 902/206 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

Zadavatel:	DRUŽSTVO MAJDALENKY, IČ: 25576861
Adresa:	Majdalena 852/13, 638 00 Brno

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.04.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 01.04.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 902/149, parc.č. 902/170, parc.č. 902/186, parc.č. 902/206 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto pozemků pro účely jednání o majetkové dispozici. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 1.4.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemků pro účely jednání o majetkové dispozici (ocenění současného stavu).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byly poskytnuty veškeré potřebné podklady aby bylo možno určit obvyklou cenu předmětu ocenění. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.03.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace o pozemcích získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Lesná (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- c) Informace a sdělení poskytnuté předsedou představenstva DRUŽSTVA MAJDALENKY panem Jiřím Švédou.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
 - Kolaudační rozhodnutí bytových domů A1, A2, B1, B2, č.j.: STU/9901234/00/02/Hajk ze dne 27.9.1999.
 - Kolaudační rozhodnutí bytového domu C, č.j.: STU/04/9901466/000/002 ze dne 16.12.1999.
- e) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- f) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- g) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- j) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).

k) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Lesná bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí 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 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Dle § 1c odst. 1 vyhl. č. 424/2021 Sb. se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

Zjištěná cena

Ocenění 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení obvyklé ceny byla v tomto ocenění použita porovnávací metoda.

Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Lesná
Adresa nemovité věci: Majdalenky 853, 855, 638 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

město Brno Statutární, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Zákres pozemků v katastrální mapě odpovídá skutečnému stavu.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 382 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Předmětné pozemky jsou situované v severní části Brna, v jeho městské části Brno-Lesná, při ulici Majdalenky. Přesněji se jedná o vjezdy do podzemních garáží bytových domů č.p. 853, 855. Lokalita je vzdálena přibližně 4,5 km od centra Brna. Polohu lze hodnotit s ohledem na charakter využití a vazbu na okolí jako velmi dobrou. V místě je městská hromadná doprava, nejbližší stanice je v bezprostřední blízkosti bytových domů. Okolní zástavbu tvoří zděné bytové domy a panelové domy sídlištní zástavby, součástí areálu je i supermarket a drobné prodejny.



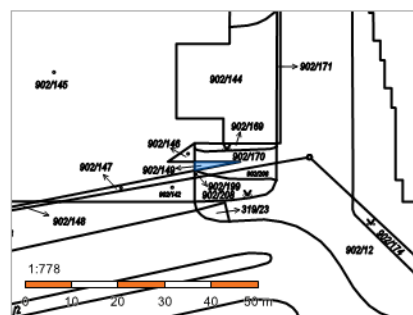
Celkový popis nemovité věci

Předmětné pozemky reprezentují dva vjezdy do podzemních garáží bytových domů č.p. 853, 855 v k.ú. Lesná z veřejné komunikace.

Pozemky:

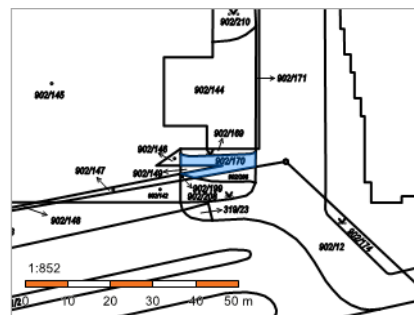
parc.č. 902/149

Parcelní číslo:	902/149
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



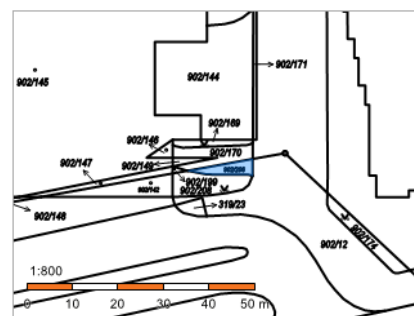
parc.č. 902/170

Parcelní číslo:	902/170
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



parc.č. 902/206

Parcelní číslo:	902/206
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	29
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Mírně svažité pozemky uceleného tvaru tvoří vjezd do podzemních garáží bytového domu č.p. 855. Součástí pozemků jsou zpevněné plochy ze zámkové dlažby, které jsou po dvou stranách lemovány silničními obrubníky. Stáří zpevněné plochy uvažují od roku 1999, kdy byl zkolaudován bytový dům. *pozn.: ve středové části nájezdu je na vyvýšeném ostrůvku umístěn sloupek pro ovládání garážových vrat, který tvoří příslušenství bytového domu, a který není součástí tohoto ocenění.

parc.č. 902/186

Parcelní číslo:	902/186
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	85
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Rovinatý pozemek uceleného tvaru tvoří vjezd do podzemních garáží bytového domu č.p. 853. Součástí pozemku jsou zpevněné plochy ze zámkové dlažby, které jsou po dvou stranách lemovány silničními obrubníky. Stáří zpevněné plochy uvažují od roku 1999, kdy byl zkolaudován bytový dům.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář:

- Zástavní právo smluvní s oprávněním pro Českou spořitelnu a.s.

*není zohledněno ve výsledné ceně

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Zpevněné plochy
 - 1.3. Obrubníky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Majdalenky 853, 855
638 00 Brno
LV: 10001
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Lesná
Počet obyvatel: 382 405

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 958,00 Kč/m²**

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., 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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	IV	1,00

záplav		
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:

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

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Přejezd 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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,449$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu (<i>omezený počet zájemců v případě prodeje na volném trhu – význam pouze pro majitele parkovacích stání v budovách, nejedná se o standardně obchodovatelnou nemovitost na běžném realitním trhu</i>)	-0,20
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,180$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	6 958,-	0,180	1,000	1 252,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	902/149	9	1 252,44	11 271,96

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	902/170	65	1 252,44	81 408,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	902/206	29	1 252,44	36 320,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	902/186	85	1 252,44	106 457,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			188		235 458,72

1.2. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 188,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 639,55
Plná cena: 188,00 m ² * 1 639,55 Kč/m ²	=	308 235,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 50 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 46,0 % / 100)

	*	0,540
Nákladová cena stavby CS_N	=	166 447,12 Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	=	166 447,12 Kč

Zpevněné plochy - zjištěná cena = **166 447,12 Kč**

1.3. Obrubníky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 64,08 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	254,69
Plná cena: 64,08 m * 254,69 Kč/m	=	16 320,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 46,0 \% / 100)$	*	0,540
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 813,09 Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	=	8 813,09 Kč

Obrubníky - zjištěná cena = 8 813,09 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky: 235 458,72 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zpevněné plochy 166 447,12 Kč

1.3. Obrubníky 8 813,09 Kč

Stavby na pozemku - celkem + 175 260,21 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem = 410 718,93 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

1.1. Pozemky

Plocha pozemků: 188,00 m²

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a jeho využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v městě Brně vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Brno-Lesná
Popis:	Prodej pozemků kolem administrativní budovy č.p. 875. Jedná se o pozemku v druhu ostatní plocha, které jsou využívány jako přístupová komunikace se zpevněným

betonovým nebo asfaltovým povrchem nebo zeleň.

Předmět prodeje:

- parc.č. 1394/8, 1394/9, 1394/11, 1394/26, 1394/37 o celkové výměře 956 m²,

- id. 4727/10000 pozemků parc.č. 1394/7, 1394/10, 1394/38 o celkové výměře 269 m²,

- id. 1/5 pozemku parc.č. 1394/14 o výměře 165 m².

**pozn.: jedná se o cenu konečnou bez informací o sazbě DPH*

Pozemek: 1 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Součásti pozemku - obdobné zpevněné plochy	1,00
K4 Jiné - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-154/2021-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 2.2.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 600 000	1 116	2 330	1,00	2 330

Název: 2.

Lokalita: Brno-Brněnské Ivanovice

Popis: Pozemky parc. č. 1470/1, 1472/16, 1472/17, v druhu ostatní plocha, výměra 816m², rovinaté pozemky, u komunikace, zbytky zpevněných ploch, trvalé porosty, na parc. č. 1470/1 sloup elektrického vedení, bez sítí, v návrhu územního plánu vedeno jako plocha přestavby/plocha komerčních ploch/plochy komerční vybavenosti, přístup přes cizí pozemky právně neošetřeno.

**pozn.: jedná se o cenu konečnou bez informací o sazbě DPH*

Pozemek: 816,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Součásti pozemku – zpev. pl. menšího rozsahu	1,10
K4 Jiné - srovnatelné pozemky	1,00



Zdroj: Kupní smlouva, V-20672/2021-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 22.9.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 855 000	816	2 273	1,10	2 500

Název: 3.

Lokalita: Brno-Řečkovice

Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 3880/13 v druhu ostatní plocha. Na pozemku se nachází veřejný dlážděný chodník (nebyl součástí prodeje) a zpevněná dlážděná plocha. Pozemek je využíván jako veřejný chodník, jako parkovací plocha u RD a vjezd na zahradu z ulice Žilkova.

**pozn.: jedná se o cenu konečnou bez informací o sazbě DPH*

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	2 240 Kč/m²
Výměra pozemku	188,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	421 120 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	410 718,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	235 458,72 Kč
1.2. Zpevněné plochy	166 447,10 Kč
1.3. Obrubníky	8 813,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 410 720,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
410 720 Kč
slovy: Čtyřistadesettisícsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky	421 120,- Kč

Porovnávací hodnota 421 120 Kč

Obvyklá cena
420 000 Kč
slovy: Čtyřistadvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jako první je vypočtena zjištěná cena podle cenového předpisu (zákon 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.) Tato cena je zde uvedeno pouze proto, že to znalci nařizuje legislativa (§ 1c odst. 1 vyhl. č. 424/2021 Sb.).

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 902/149, parc.č. 902/170, parc.č. 902/186, parc.č. 902/206 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto pozemků pro účely jednání o majetkové dispozici. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 1.4.2022.

Vzhledem k celkové velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí na:

420 000 Kč

slovy: Čtyřistadvacet tisíc Kč

**pozn.: informace o DPH.*

S odkazem na sdělení Ministerstva financí, odbor majetkových daní, daně silniční a oceňování č.j. MF-1643/2017/2602-2, kde je uvedeno: „Pokud jde o zahrnutí daně z přidané hodnoty do ceny obvyklé, nelze stanovit, zda je či není u nemovitých věcí zahrnuta. Její zahrnutí či nezahrnutí je závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň zahrnují.“

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám (bez řešení sazby DPH), konstatuji že výsledná cena obvyklá je cena konečná bez řešení sazby DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001 (částečný)

2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220035.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je

vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 65-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 01.04.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 65-2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001 (částečný)

2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001 (částečný)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2022 10:15:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610887 Lesná List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
902/149	9	ostatní plocha	jiná plocha	
902/170	65	ostatní plocha	ostatní komunikace	
902/186	85	ostatní plocha	ostatní komunikace	
902/206	29	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Zástavní právo smluvní

ze dne 5.3.1998 ve výši 260.000.000,-Kč. Právní účinky vkladu vznikly dnem 6.3.1998 (VZ 144/98)

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 902/149

Listina Smlouva V2 1567/1998.

POLVZ:1050/2000

Z-1601050/2000-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 902/170

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:185/1997

Z-1600185/1997-702

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 1

