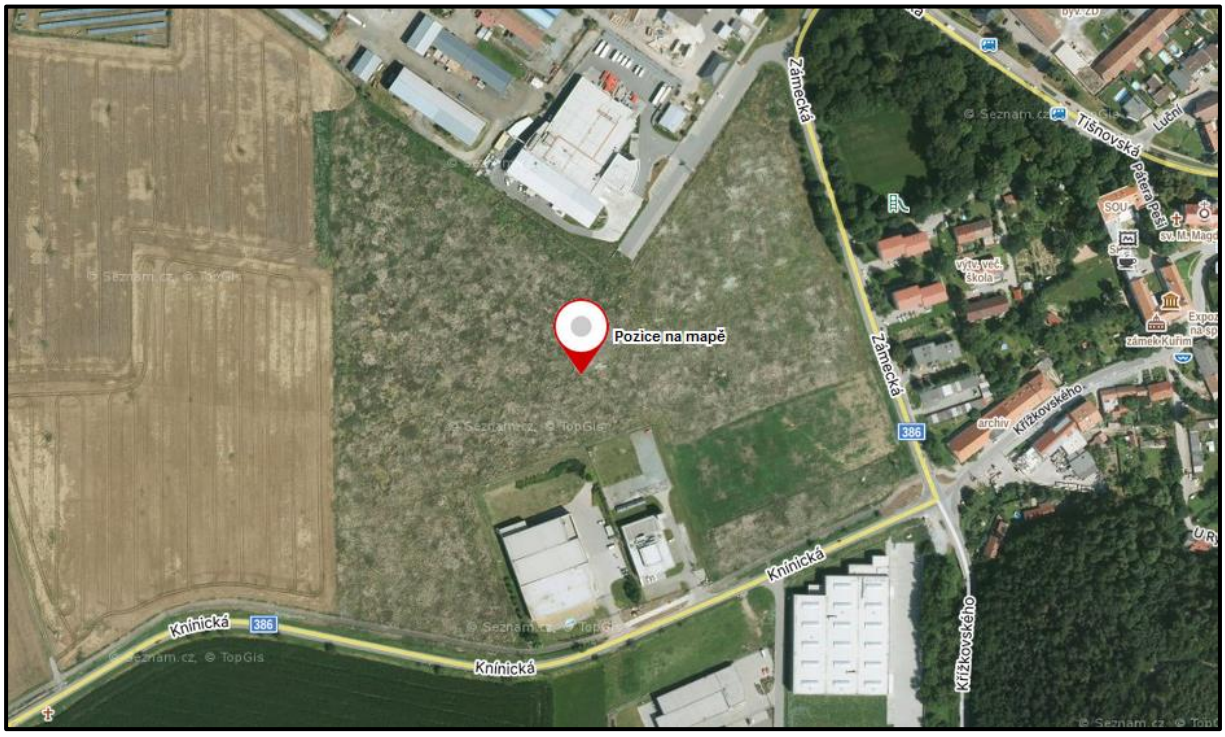
nemovitost
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 008013/2024

o ceně **pozemků parc. č. 2700/5 a 2700/11**, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Majetkový odbor MMB Malinovského náměstí 3 601 67 Brno IČO: 44992785
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
Datum ocenění:	24. ledna 2024, k datu vyhotovení posudku
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	24. ledna 2024

Počet stran: 29 (z toho 16 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 3

2. VÝČET PODKLADŮ 3

2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 3

2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 3

2.3 OSTATNÍ 3

2.4 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ 3

2.5 VÝPOČETNÍ PROGRAMY 3

2.6 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ 4

3. NÁLEZ 4

3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ 4

3.2 MÍSTOPIS 4

3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI 4

3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KUŘIM 5

3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ 5

3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ 5

4. POSUDEK 6

4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU 6

4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM 7

4.2.1 Porovnávací databáze 7

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro výrobu a skladování 9

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro dopravní infrastrukturu 10

4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro zeleň a veřejná prostranství 11

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE 12

5.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ 12

5.2 OCENĚNÍ POZEMKŮ PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU 12

5.3 OCENĚNÍ POZEMKŮ PRO ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 12

5.4 KONTROLA POSTUPU 12

6. ZÁVĚR 13

PŘÍLOHA Č. 1 – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 1414, K. Ú. KUŘIM (STR. 1–3) 14

PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY 17

PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI 18

PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KUŘIM 19

PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA 20

PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ 21

PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 24

PŘÍLOHA Č. 6C – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ 27

PŘÍLOHA Č. 7 – KOMUNIKACE S ODDĚLENÍM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY MĚSTA KUŘIMI 29

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 15. ledna 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k datu 24. ledna 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2700/5 a 2700/11, zapsané na LV č. 1414 v katastrálním území Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1414 ze dne 5. ledna 2024 pro k. ú. Kuřim.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Kuřim z http://nahlizenidokn.cuzk.cz.

2.3 Ostatní

- Územní plán obce Kuřim v aktuálním znění dostupný dne 16. ledna 2024 na adrese: https://www.kurim.cz/cs/zajima-me/uzemni-planovani-obci-spravniho-obvodu-vcetne-kurimi/kurim.html
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/
- Emailová komunikace s oddělením územního plánování a technické infrastruktury města Kuřimi.

2.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 1414 pro k. ú. Kuřim:

Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. 2700/5 – orná půda, výměra 66 560 m^2
- Pozemek parc. č. 2700/11 – orná půda, výměra 21 544 m^2

Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno

Věcná práva sloužící ve prospěch: Služebnost přejezdu.

Omezení vlastnického práva: Věcná břemena (podle listiny), věcné břemeno zřizování a provozování vedení, věcné břemeno vedení. Tato věcná břemena nemají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	11 263 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ, ZUŠ, SOU a SOŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jihozápadně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po veřejné komunikaci k pozemku parc. č. 2700/5 Přístup k pozemkům parc. č. 2700/11 a 2700/5 je zajištěn věcným břemenem přes pozemky parc. č. 2700/53 a 2700/90
Konfigurace terénu:	Mírný svah
Okolí pozemku:	Pole, výrobní a skladovací areály
Parkovací možnosti:	Chybí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Kompletní

3.4 Územní plán obce Kuřim

Pozemek parc. č. 2700/5 je územním plánem obce Kuřim po změně č. 4, vydané Zastupitelstvem města Kuřimi s datem nabytí účinnosti dne 18. 7. 2022, definován částečně jako plocha výroby a skladování, plocha veřejných prostranství, plocha dopravní infrastruktury a plocha veřejné zeleně. Pozemek parc. č. 2700/11 je definován jako plocha výroby a skladování. Toto využití bylo potvrzeno oddělením územního plánování a technické infrastruktury města Kuřimi. Výřez z územního plánu obce Kuřim po změně č. 4 viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky se nachází v obci mezi ulicemi Zámecká a Knínická a tvoří větší půdní celek, který je dle veřejného registru půdy obhospodařován. Skutečné využití pozemků tedy odpovídá zápisu v katastru nemovitostí (orná půda). Na pozemcích se nenachází žádné stavby ani venkovní úpravy.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládaná 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.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

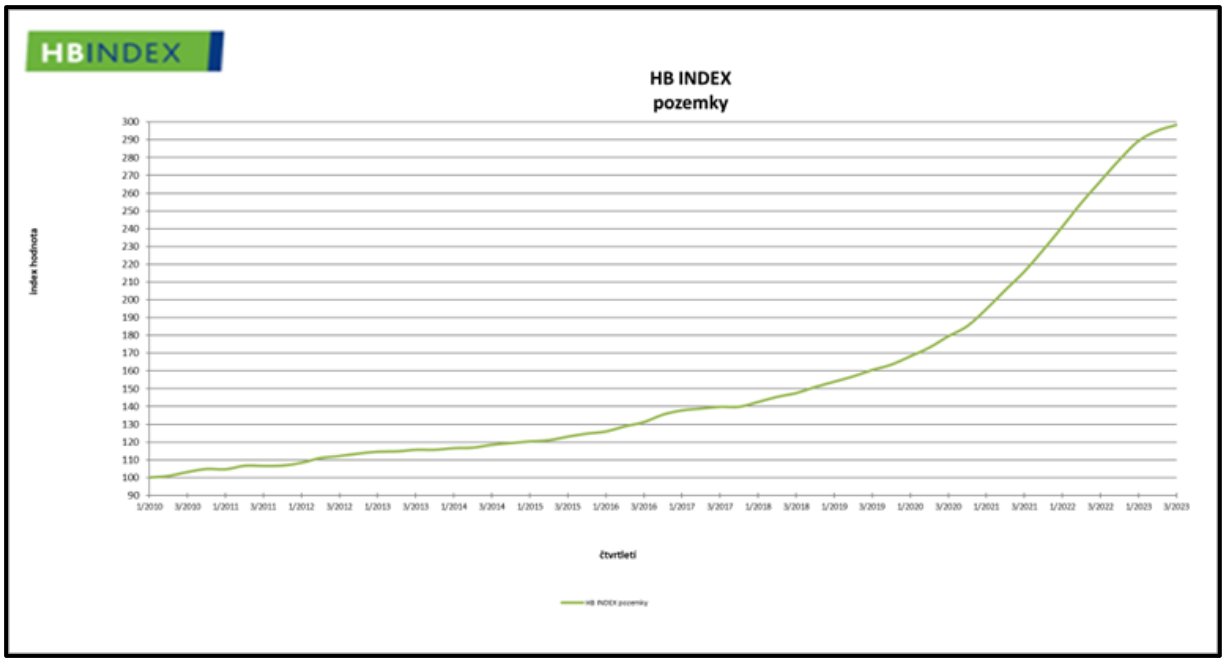
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 *Porovnávací databáze*

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 6.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



Ocenění pozemků je rozděleno na tři části, jedna část zahrnuje ocenění pozemků, které jsou územním plánem města Kuřim definovány jako plocha výroby a skladování, druhá část zahrnuje ocenění pozemků, které jsou definovány jako plocha dopravní infrastruktury, třetí část zahrnuje ocenění pozemků, které jsou definovány jako plocha veřejných prostranství a plocha veřejné zeleně. Orientační výměry ploch pozemků dle využití byly znalci zaslány oddělením územního plánování a technické infrastruktury města Kuřimi (viz příloha č. 7). Součet zaslaných výměr pozemku parc. č. 2700/5 neodpovídal výměře tohoto pozemku dle katastru nemovitostí, proto byla zbývající výměra (162 m^2) přičtena k plochám výroby a skladování.

Výměry oceňovaných pozemků jsou orientačně stanoveny následovně:

LV č.	**Parc. č.**	**Výměra dle KN [m^2]**	**Klasifikace dle územního plánu**	**Odhadnutá výměra dle zaslaných podkladů [m^2]**
1414	2700/5	66 560	Výroba a skladování	48 383
			Veřejná prostranství	2 694
			Dopravní infrastruktura	14 285
			Veřejná zeleň	1 198
	2700/11	21 544	Výroba a skladování	21 544

Pro plochy výroby a skladování je tímto stanovena výměra pro ocenění 69 927 m^2, pro plochy dopravní infrastruktury je stanovena výměra 14 285 m^2 a pro plochy zeleně a veřejných prostranství je stanovena výměra 3 892 m^2.

4.2.2 *Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro výrobu a skladování*

Oceňované pozemky:		x	Kuřim	Orná půda, mírně sklonitý, nepravidelný tvar	Výroba a skladování	69 927	2 299
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Využití**	**Územní plán**	**Výměra [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**2 782**	Realizace 05/2023	Drásov	Výhodnější tvar, lepší využitelnost	Obdobný	2 624	2 440
		1,01	1,10	0,95	1,00	0,83	**0,88**
2	**2 073**	Realizace 06/2022	Komořany	Výhodnější tvar, lepší využitelnost	Obdobný	3 570	2 061
		1,17	1,05	0,95	1,00	0,85	**0,99**
3	**3 000**	Realizace 09/2022	Kuřim	Samostatně hůře využitelný pozemek	Komerce	1 085	2 547
		1,12	1,00	1,05	0,90	0,80	**0,85**
4	**1 786**	Realizace 01/2022	Dolní Lhota, Blansko	Sklonitý pozemek, horší využitelnost, částečně pod stavbou	Obdobný	1 120	2 190
		1,24	1,12	1,10	1,00	0,80	**1,23**
5	**3 000**	Nabídka 01/2024	Popovice u Rajhradu, u dálnice	Obdobné	Obdobný	10 571	2 260
		0,90	0,90	1,00	1,00	0,93	**0,75**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 061 do 2 547 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 299 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **160 762 173 Kč.**

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	**[m²]**	**[Kč]**
2 299	**69 927**	**160 762 173**

4.2.3 *Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro dopravní infrastrukturu*

Oceňované pozemky:		x	Kuřim	Orná půda	Doprava	14 285	383
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Využití**	**Územní plán**	**Výměra [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**501**	Realizace 10/2023	Kuřim	Obdobné	Obdobný	2 616	426
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	**0,85**
2	**350**	Realizace 10/2022	Chudčice	Zatravněný pás u silnice	Obdobný	167	301
		1,07	1,00	1,00	1,00	0,80	**0,86**
3	**450**	Realizace 05/2022	Chudčice	Parkoviště	Obdobný	90	402
		1,17	1,00	0,95	1,00	0,80	**0,89**
4	**405**	Realizace 05/2022	Hradčany u Tišnova	Železniční trať	Plochy smíšené	2 371	402
		1,17	1,00	0,95	1,05	0,85	**0,99**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 301 do 426 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 383 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **5 471 155 Kč.**

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	**[m²]**	**[Kč]**
383	**14 285**	**5 471 155**

4.2.4 *Výpočet porovnávací hodnoty pozemků pro zeleň a veřejná prostranství*

Oceňované pozemky:		x	Kuřim	Orná půda	Zeleň a veřejná prostranství	3 892	442
Vzorek č.	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Zdroj**	**Poloha**	**Využití**	**Územní plán**	**Výměra [m²]**	**Celkem [Kč/m²]**
1	**350**	Realizace 03/2023	Kuřim	Komunikace	Veřejné prostranství	103	276
		1,03	1,00	0,95	1,00	0,80	**0,79**
2	**721**	Realizace 02/2023	Řečkovice	Pozemek k RD	Veřejné prostranství	104	509
		1,03	1,00	0,85	1,00	0,80	**0,71**
3	**548**	Realizace 10/2023	Blansko	Zeleň u BD	Bydlení	42	439
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	**0,80**
4	**674**	Realizace 10/2023	Bílovice nad Svitavou	Zeleň mezi řekou a železnicí	Trvalé travní porosty	1 478	544
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	**0,81**

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 276 do 544 Kč/m^2. Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 442 Kč/m^2. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **1 720 264 Kč.**

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	**[m²]**	**[Kč]**
442	**3 892**	**1 720 264**

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

5.1 Ocenění pozemků pro výrobu a skladování

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 299 Kč/m^2
Výměra pozemku	69 927 m^2
Celková porovnávací hodnota pozemku	160 762 173 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	**160 800 000 Kč**

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena pozemků výroby a skladování stanovena na **160 800 000 Kč.**

5.2 Ocenění pozemků pro dopravní infrastrukturu

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	383 Kč/m^2
Výměra pozemku	14 285 m^2
Celková porovnávací hodnota pozemku	5 471 155 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	**5 470 000 Kč**

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena pozemků dopravní infrastruktury stanovena na **5 470 000 Kč.**

5.3 Ocenění pozemků pro zeleň a veřejná prostranství

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	442 Kč/m^2
Výměra pozemku	3 892 m^2
Celková porovnávací hodnota pozemku	1 720 264 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	**1 720 000 Kč**

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena pozemků zeleně a veřejných prostranství stanovena na **1 720 000 Kč.**

Uvedené ceny nezahrnují daň z přidané hodnoty (DPH).

Vzorky pro výpočty porovnávacích hodnot pozemků jsou uvedeny bez DPH.

5.4 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 2700/5 a 2700/11, zapsaných na LV č. 1414 v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.

Stanovená **obvyklá cena** pozemků k datu ocenění **činí**:

167 990 000 Kč bez DPH

Slovy: jedno sto šedesát sedm milionů devět set devadesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)
Ing. Pavel Hladík (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)
Ing. Karolína Klampflová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 008013/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 24. ledna 2024

……

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1414, k. ú. Kuřim (str. 1–3)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Město Brno

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583251 Kuřim
Kat.území: 677655 Kuřim List vlastnictví: 1414
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*
2700/5	66560	orná půda		zemědělský půdní fond
2700/11	21544	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- Věcné břemeno (podle listiny)
  Služebnost přejezdu přes železniční pozemek PK p.č. 2573 (KN p.č. 2700/53) - z PK p.č. 304/1 (KN p.č. 2700/5) na PK p.č. 304/2 (KN p.č. 2700/11), z PK 307/1 (KN p.č. 2700/1) a PK p.č. 308/1 (2700/33) na PK p.č. 308/3 (č. KN p.č. 2700/32), z PK p.č. 309/1 (KN p.č. 2700/27, 2700/29, 2700/31) na PK p.č. 309/2 (KN p.č. 2700/17, 2700/18, 2700/30)
  Oprávnění pro
  Parcela: 2700/11, Parcela: 2700/5
  Povinnost k
  Parcela: 2700/53, Parcela: 2700/90
  Listina Pozemková kniha č.d. 772/42 - kn.vl. 1786.
  Z-4301637/1971-733
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
  distribuční soustavy v rozsahu čl.III smlouvy a geom.plánu č.2768-2232/2011
  Oprávnění pro
  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
  RČ/IČO: 28085400
  Povinnost k
  Parcela: 2700/5
  Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5614063790; 5614063790 (E.ON: 4410-079) ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2015 14:43:23. Zápis proveden dne 27.02.2015.
  V-2476/2015-703
  Pořadí k 05.02.2015 14:43

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
  právo mít na pozemku kabelové vedení VN a právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN, rozsah dle geom. plánu č. 3393-2423/2016.
  Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 08:35:02*

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583251 Kuřim

Kat.území: 677655 Kuřim List vlastnictví: 1414

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400
Povinnost k
Parcela: 2700/11

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. 5617061830 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2017 10:40:59. Zápis proveden dne 01.08.2017.

V-13724/2017-703

Pořadí k 11.07.2017 10:40

∘ Věcné břemeno vedení
Oprávněný je oprávněn mít na služebných pozemcích kanalizaci a vodovodní přípojku a na služebné pozemky vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav.
rozsah dle geom. plánu č.: 3481-19/2017
Oprávnění pro
Parcela: 2700/9
Povinnost k
Parcela: 2700/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.5617064740 ze dne 09.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2017 11:13:53. Zápis proveden dne 08.01.2018.

V-24143/2017-703

Pořadí k 07.12.2017 11:13

∘ Věcné břemeno (podle listiny)
Právo mít na pozemcích přípojky vody, dešťové a splaškové kanalizace a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav rozsah dle geom. plánu č.: 3545-15/2018
Oprávnění pro
Právo stavby k poz.: 2706/39, Právo stavby k poz.: 2706/4, 2706/38, 4334
Povinnost k
Parcela: 2700/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5618062872 5618062872 ze dne 31.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 08:53:53. Zápis proveden dne 30.10.2018.

V-18910/2018-703

Pořadí k 09.10.2018 08:53

∘ Věcné břemeno (podle listiny)
Právo mít na pozemcích přípojky vody, dešťové a splaškové kanalizace a právo vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav rozsah dle geom. plánu č.: 3546-15/2018
Oprávnění pro
Právo stavby k poz.: 2706/39, Právo stavby k poz.: 2706/4, 2706/38, 4334
Povinnost k
Parcela: 2700/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5618062872 5618062872 ze dne 31.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 08:53:53. Zápis proveden dne 30.10.2018.

V-18910/2018-703

Pořadí k 09.10.2018 08:53

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 08:35:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583251 Kuřim**

Kat.území: **677655 Kuřim** List vlastnictví: **1414**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna číslování parcel**
  dle geom. plánu zak.č.1747-140/2003 ze dne 15.1.2004 - parcela vznikla z PK p.č.304/2.
  Povinnost k
  Parcela: 2700/11

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Kn.vl.481 M.Z.D.**
  POLVZ:7/1997 Z-4300050/1993-733
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,** *RČ/IČO:* **44992785**
  60200 Brno
- **Jiná listina číslo 1356/2000 Pozemek vznikl dle ZPMZ 1356 vyhotoveného dne 31.10.2000 z částí PK p.č. 304/1 a 2533/2;**
  Žádost vlastníka MO/6247/00/Pos ze dne 30.11.2000 o zápis pozemku ze zjednodušené evidence do KN dle ZPMZ 1356;
  - § 2 zákona č. 172/1991/Sb (kn.vl.481 moravských zemských desek) - VZ 50/1993;.
  POLVZ:16/2001 Z-4300016/2001-733
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,** *RČ/IČO:* **44992785**
  60200 Brno
- **Vznik práva ze zákona zákon č. 128/2000 Žádost vlastníka MO/6246/00/Pos ze dne 29.11.2000 a MO/V-121/01/Pos ze dne 8.1.2001 o zápis změny názvu vlastníka dle §4 zákona o obcích, s účinností dnem voleb do zastupitelstev krajů v roce 2000, t.j. 12.11.2000.**
  POLVZ:48/2001 Z-4300048/2001-733
  Pro: **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,** *RČ/IČO:* **44992785**
  60200 Brno

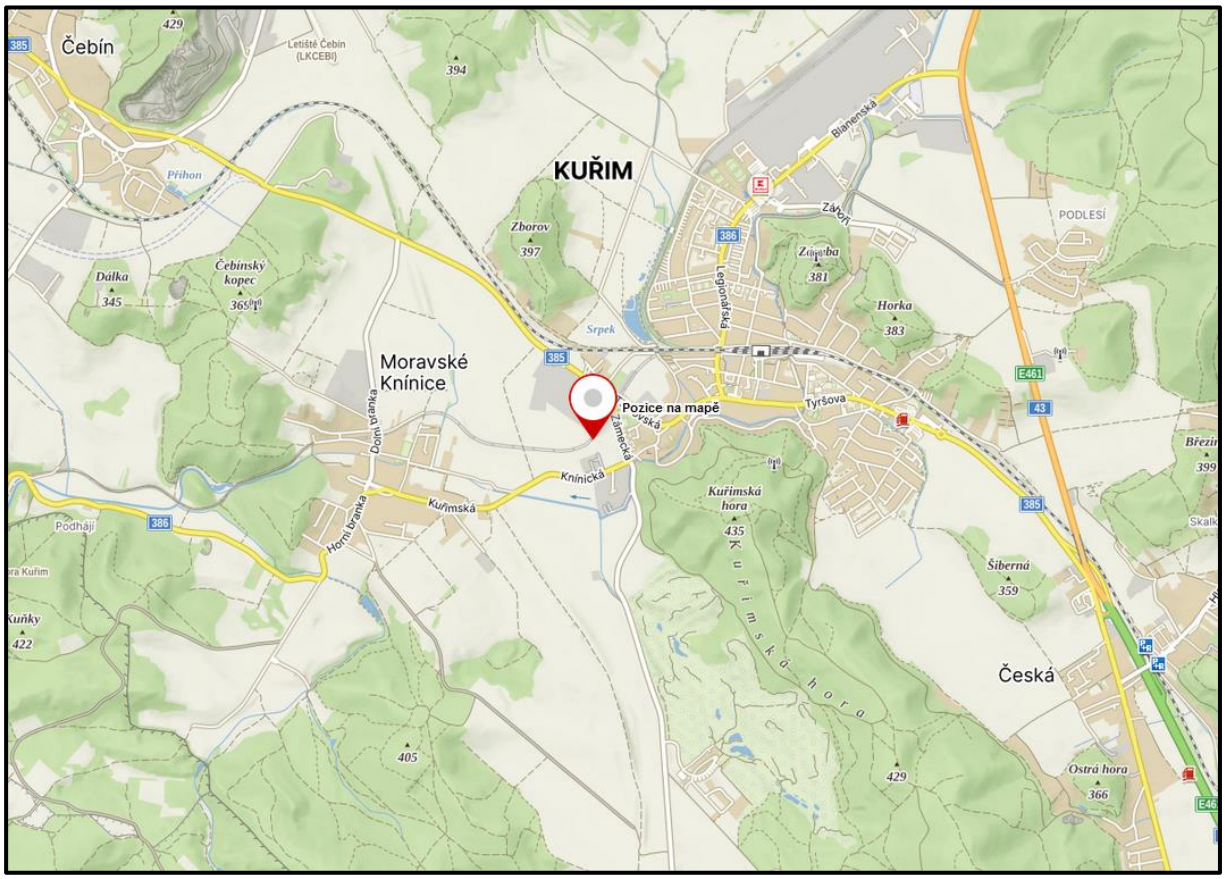
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2700/5	**30200**	**66483**
	30210	**77**
2700/11	**30200**	**21544**

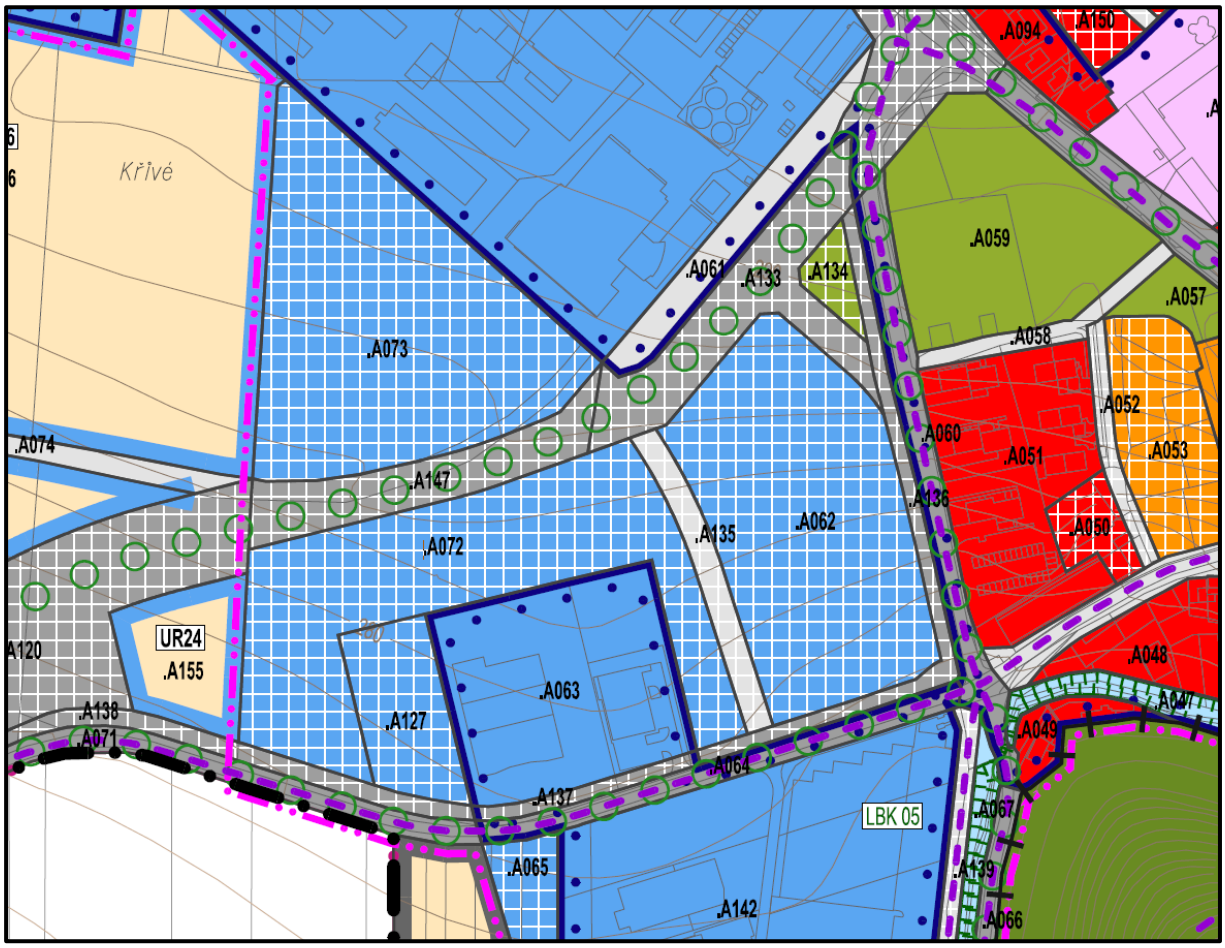
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

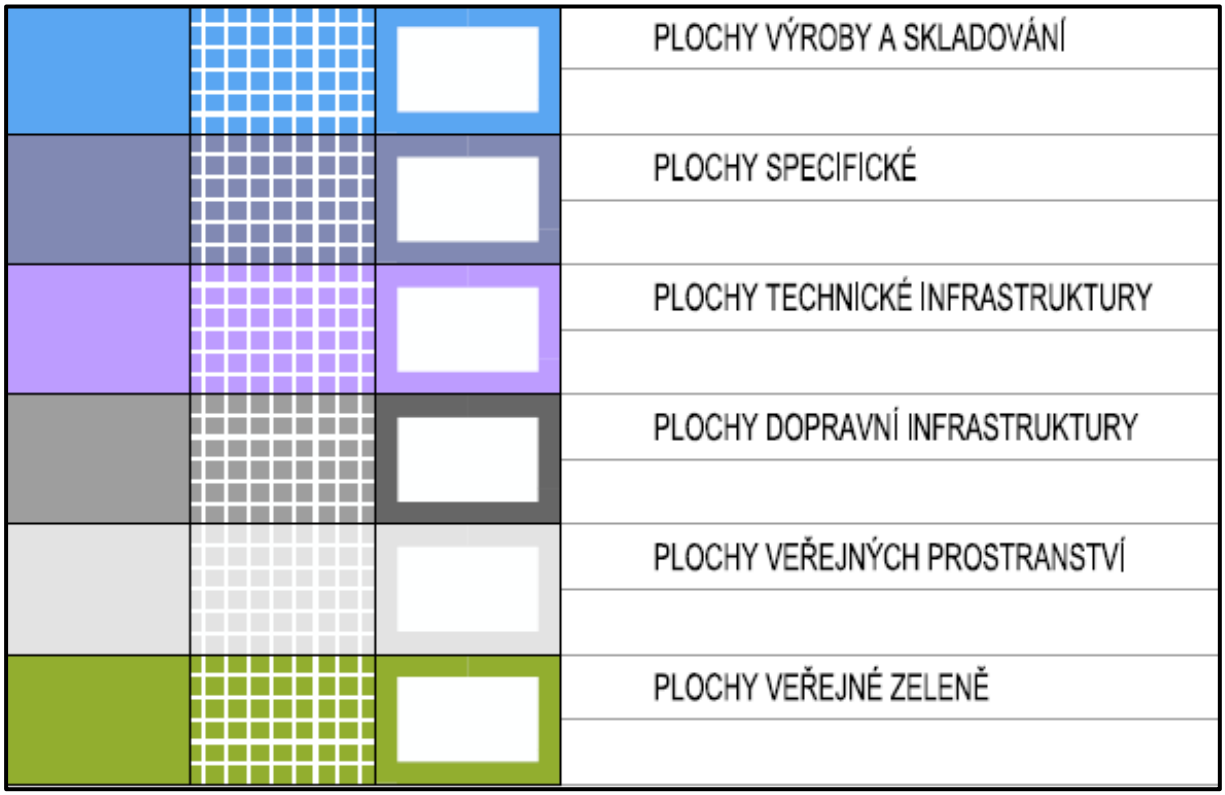
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Mapa oblasti

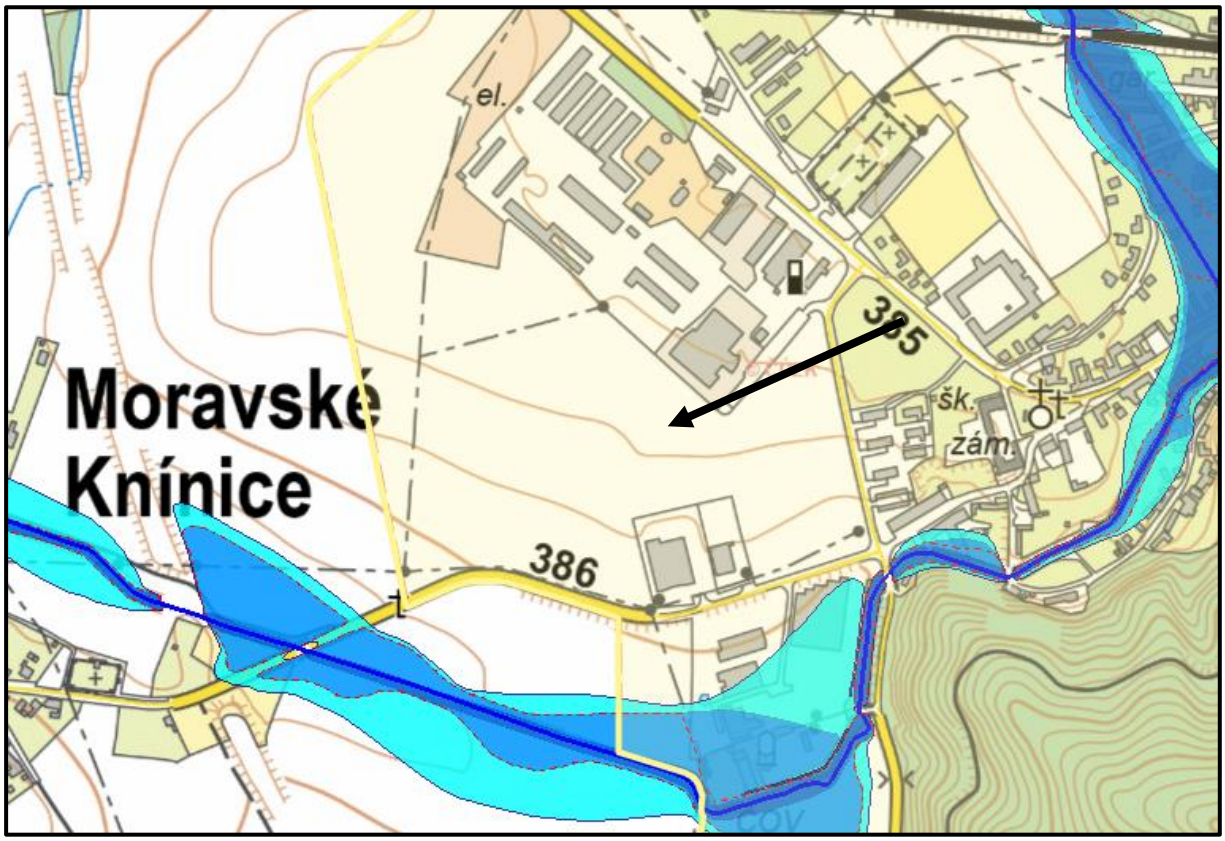


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Kuřim





Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání pozemků výroby a skladování

Vzorek č. 1:

Výměra obchodované části: 2 624 m^2, jednotková cena pozemků: 2 782 Kč/m^2

Číslo řízení: V-7541/2023-703 Smlouva kupní

Datum podání: 30.05.2023 **Datum zplatnění:** 26.06.2023 **Plocha pozemků:** 3176 m^2 **Cena:** 7 300 000 Kč

Pozemek, Drásov, Drásov, okres Brno-venkov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 690 m^2 **Typ pozemku:** ostatní

č. 2567 Drásov

Pozemek, Drásov, Drásov, okres Brno-venkov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 2486 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 2568/4 Drásov

Vzorek č. 2:

Jednotková cena pozemku: 2 073 Kč/m^2

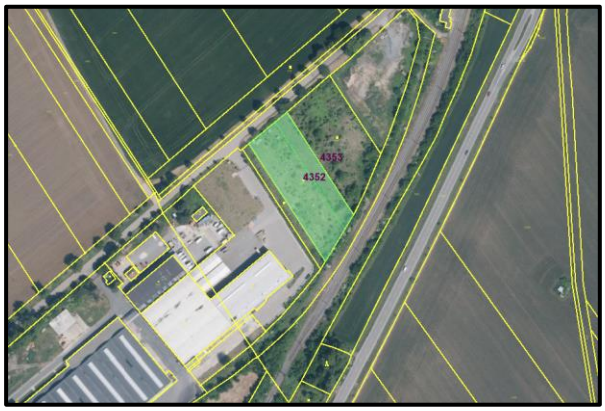
Číslo řízení: V-442/2022-712 Smlouva kupní

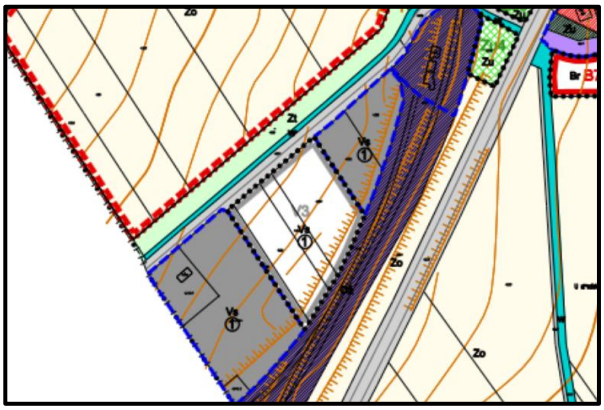
Datum podání: 18.01.2022 **Datum zplatnění:** 09.02.2022 **Plocha pozemků:** 3570 m^2 **Cena:** 7 400 000 Kč

Pozemek, Komořany na Moravě, Komořany, okres Vyškov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 3570 m^2 **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

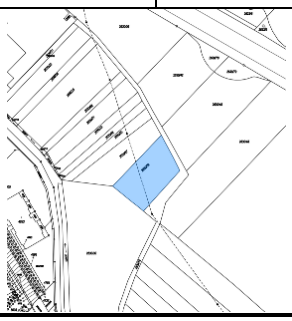
č. 4352 Komořany na Moravě

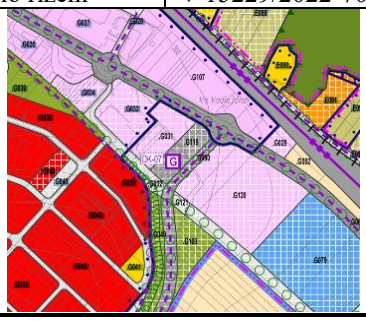




Vzorek č. 3:

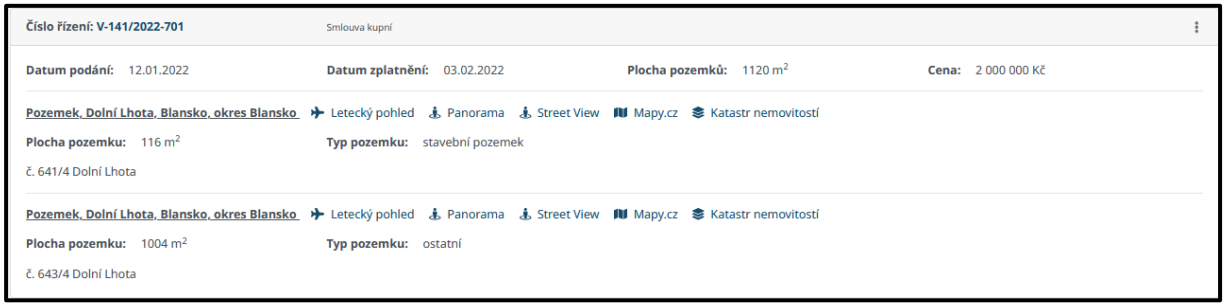
Lokalita	**Okr. Brno-venkov, Kuřim, k.ú. Kuřim, lokalita nové Obchodní centrum**						
Popis lokality	Pozemek situovaný na východní okrajové části města (u prvního kruhového objezdu), v ÚP města začleněn do plochy pro komerci, výkup uskutečněn za účelem výstavby nového Obchodního centra.						
Základní popis	Pozemek rovinný, zemědělsky využívaný.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		komerce		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	V místě nejsou provedeny						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**3 255 000**	Výměra (m^2)	**1 085**	Datum prodeje	**09/2022**	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m^2)	**3 000**				
Poznámka	Kupující společnost pro výstavbu Obchodního centra				Zdroj KC		KS
					číslo řízení		V-15229/2022-703

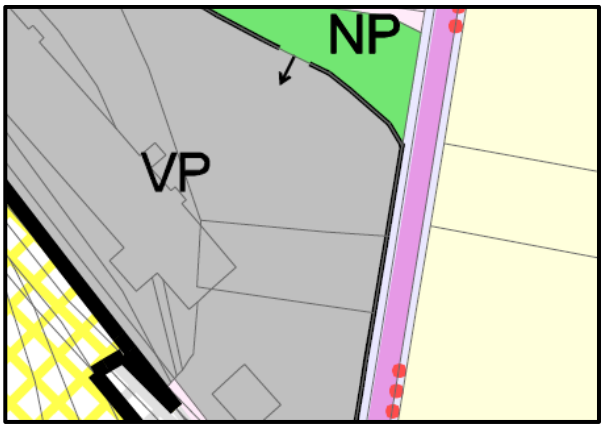




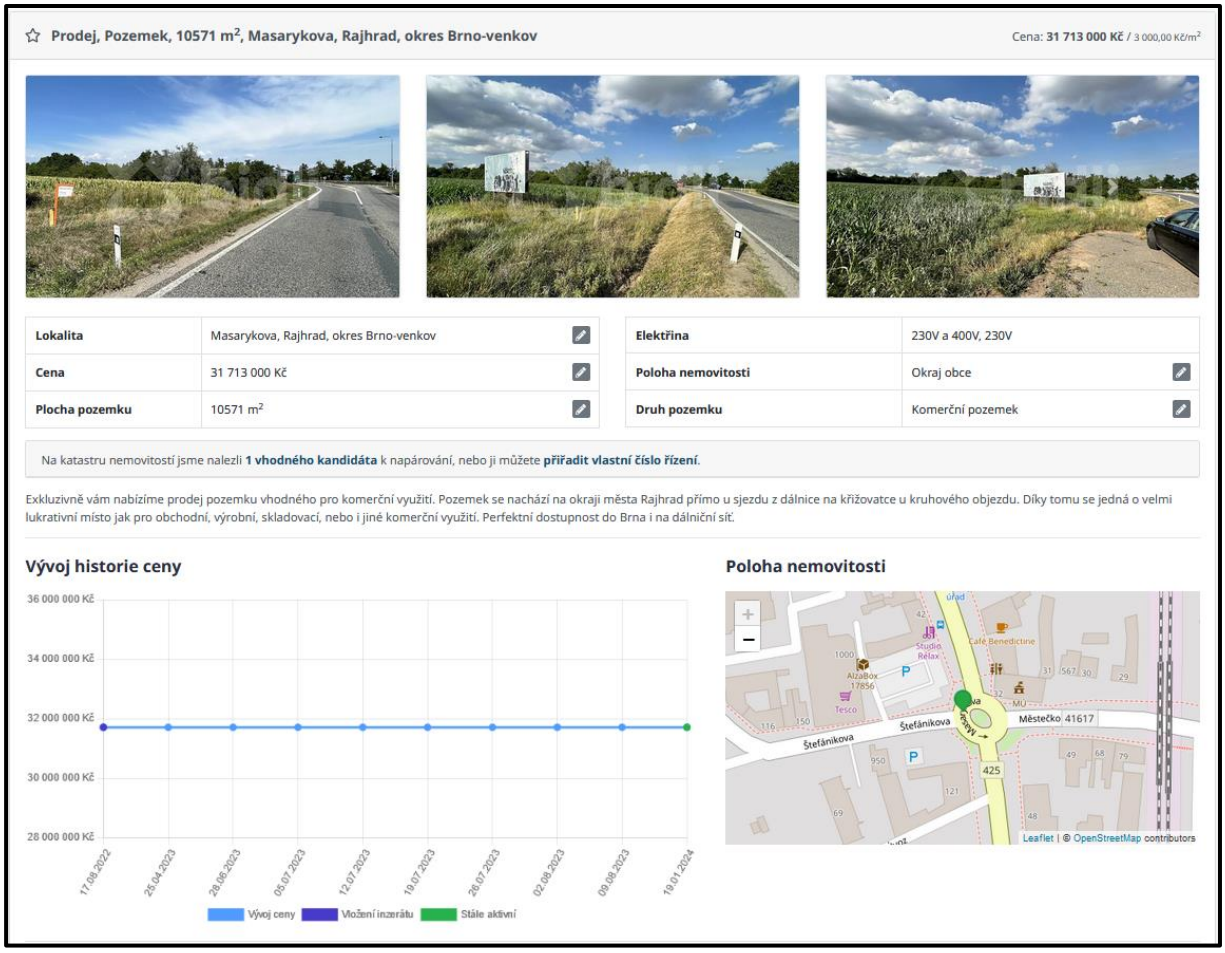
Vzorek č. 4:

Jednotková cena pozemků: 1 786 Kč/m^2





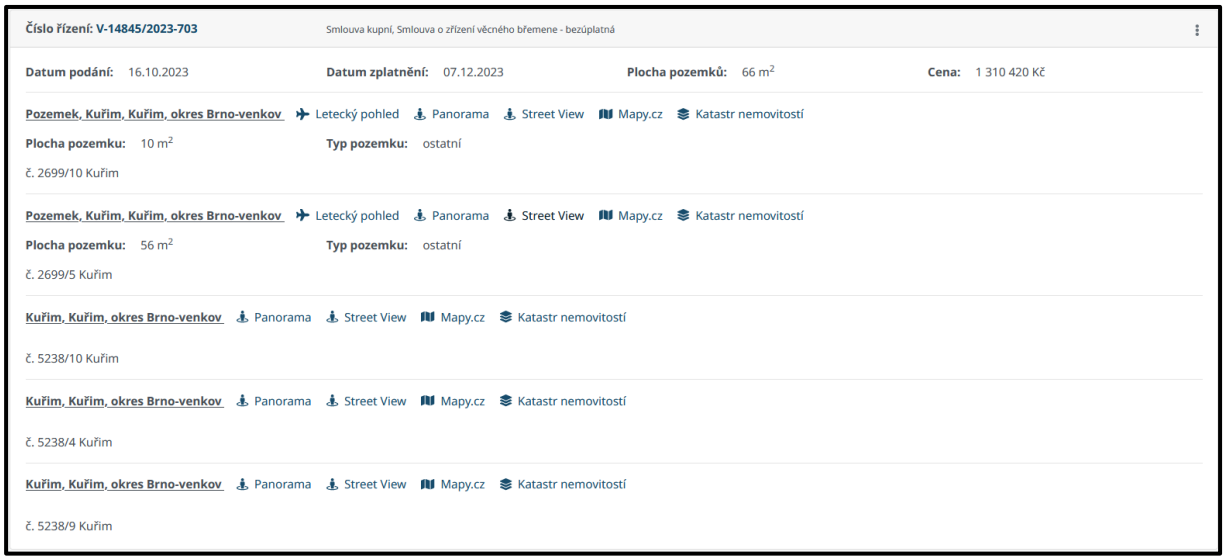
Vzorek č. 5:


Prodej, Pozemek, 10571 m², Masarykova, Rajhrad, okres Brno-venkov
Cena: 31 713 000 Kč / 3 000,00 Kč/m²
Lokalita
Masarykova, Rajhrad, okres Brno-venkov
Cena
31 713 000 Kč
Plocha pozemku
10571 m²
Elektřina
230V a 400V, 230V
Poloha nemovitosti
Okraj obce
Druh pozemku
Komerční pozemek
Na katastru nemovitostí jsme nalezli 1 vhodného kandidáta k napárování, nebo ji můžete přiřadit vlastní číslo řízení.
Exkluzivně vám nabízíme prodej pozemku vhodného pro komerční využití. Pozemek se nachází na okraji města Rajhrad přímo u sjezdu z dálnice na křižovatce u kruhového objezdu. Díky tomu se jedná o velmi lukrativní místo jak pro obchodní, výrobní, skladovací, nebo i jiné komerční využití. Perfektní dostupnost do Brna i na dálniční síť.
Vývoj historie ceny
36 000 000 Kč
34 000 000 Kč
32 000 000 Kč
30 000 000 Kč
28 000 000 Kč
17.08.2022
25.04.2023
28.06.2023
05.07.2023
12.07.2023
19.07.2023
26.07.2023
02.08.2023
09.08.2023
19.01.2024
Vývoj ceny
Vložení inzerátu
Stále aktivní
Poloha nemovitosti
Štefánikova
Městečko 41617
425
Leaflet | © OpenStreetMap contributors

Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání pozemků dopravní infrastruktury

Vzorek č. 1:

Výměra pozemků: 2 616 m^2, jednotková cena pozemků: 501 Kč/m^2



Číslo řízení: V-14845/2023-703 Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná

Datum podání: 16.10.2023 **Datum zplatnění:** 07.12.2023 **Plocha pozemků:** 66 m^2 **Cena:** 1 310 420 Kč

Pozemek, Kuřim, Kuřim, okres Brno-venkov | Letecký pohled | Panorama | Street View | Mapy.cz | Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 10 m^2 **Typ pozemku:** ostatní

č. 2699/10 Kuřim

Pozemek, Kuřim, Kuřim, okres Brno-venkov | Letecký pohled | Panorama | Street View | Mapy.cz | Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 56 m^2 **Typ pozemku:** ostatní

č. 2699/5 Kuřim

Kuřim, Kuřim, okres Brno-venkov | Panorama | Street View | Mapy.cz | Katastr nemovitostí

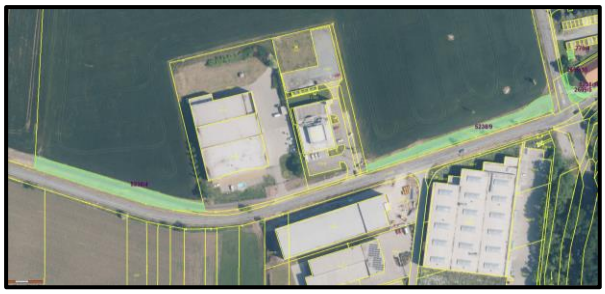
č. 5238/10 Kuřim

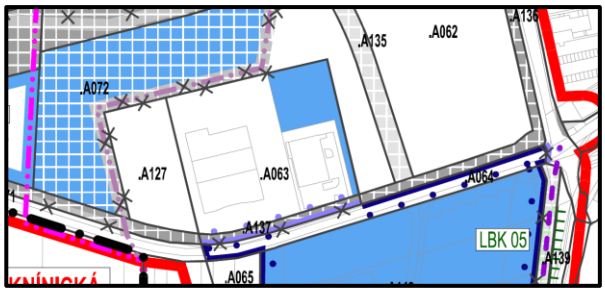
Kuřim, Kuřim, okres Brno-venkov | Panorama | Street View | Mapy.cz | Katastr nemovitostí

č. 5238/4 Kuřim

Kuřim, Kuřim, okres Brno-venkov | Panorama | Street View | Mapy.cz | Katastr nemovitostí

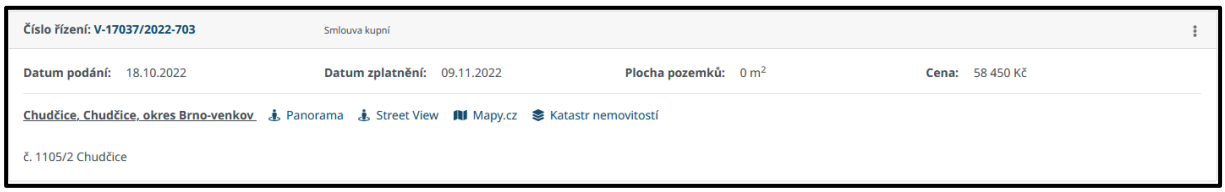
č. 5238/9 Kuřim

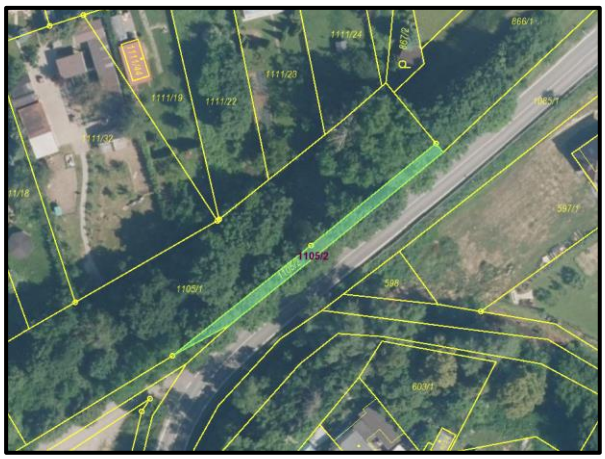


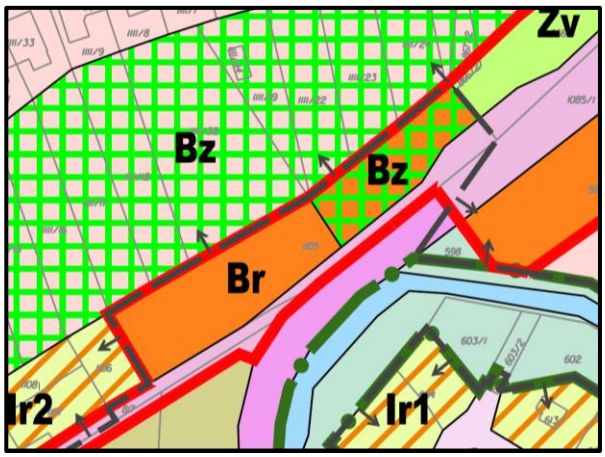


Vzorek č. 2:

Výměra pozemku: 167 m^2, jednotková cena pozemku: 350 Kč/m^2

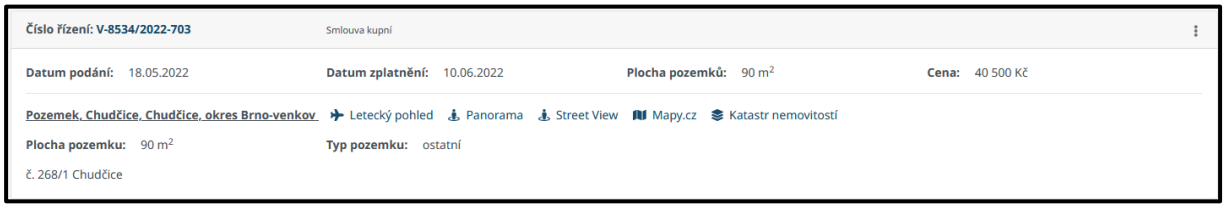


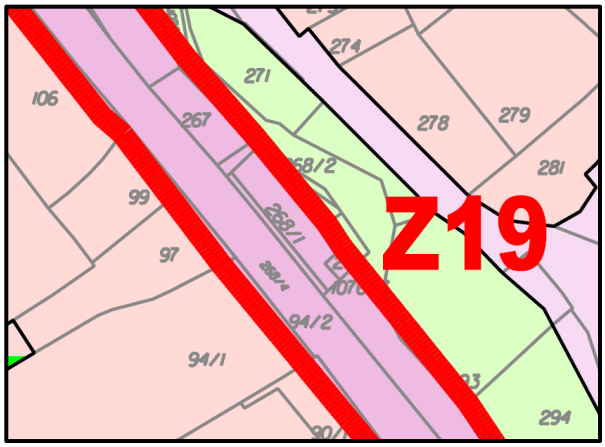




Vzorek č. 3:

Jednotková cena pozemku: 450 Kč/m^2





Vzorek č. 4:

Jednotková cena pozemku: 405 Kč/m^2

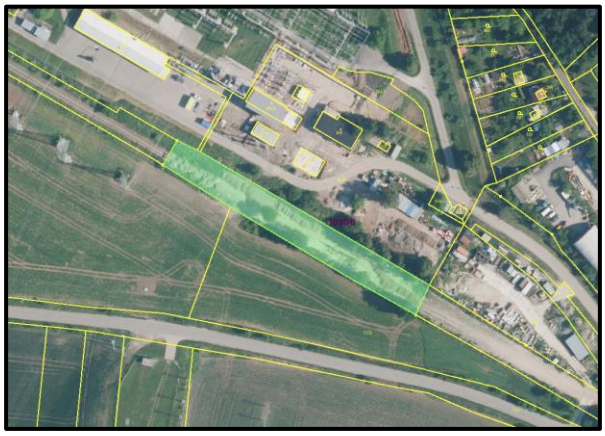
Číslo řízení: V-7388/2022-703 Smlouva kupní

Datum podání: 02.05.2022 **Datum zplatnění:** 30.05.2022 **Plocha pozemků:** 2371 m^2 **Cena:** 960 000 Kč

Pozemek, Hradčany u Tišnova, Hradčany, okres Brno-venkov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 2371 m^2 **Typ pozemku:** ostatní

č. 1010/6 Hradčany u Tišnova

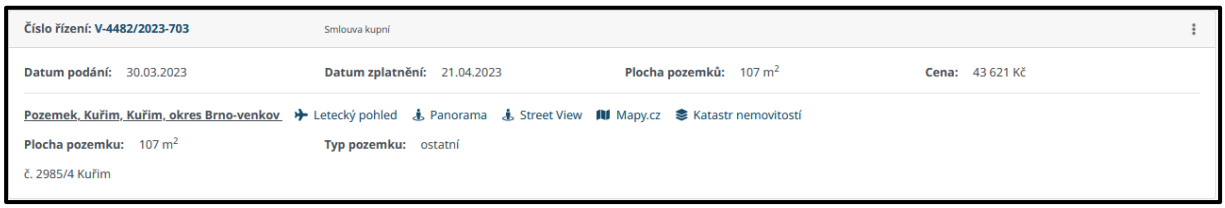


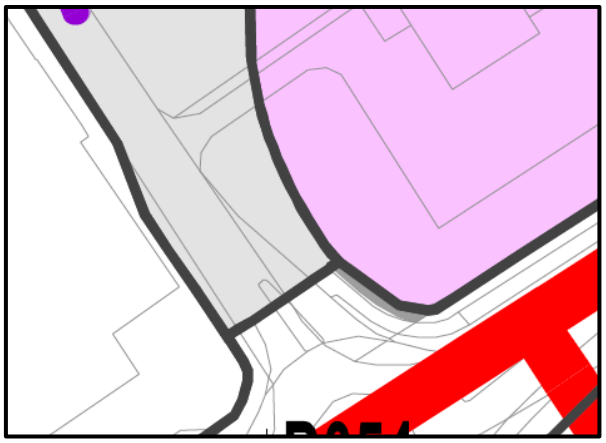
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
kód: Ns

Příloha č. 6c – Vzorky pro porovnání pozemků zeleně a veřejných prostranství

Vzorek č. 1:

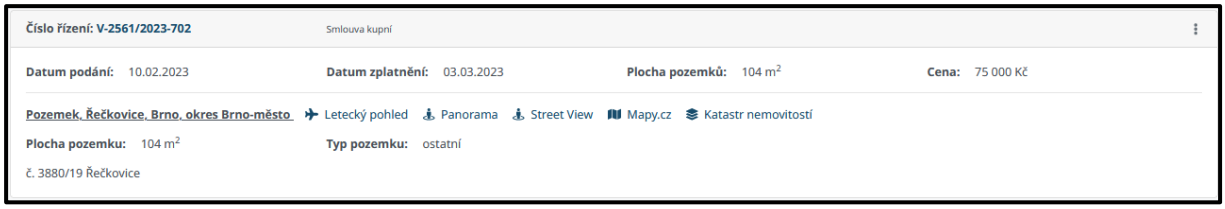
Výměra pozemku: 103 m^2, jednotková cena pozemku: 350 Kč/m^2, kupní cena bez DPH: 36 050 Kč

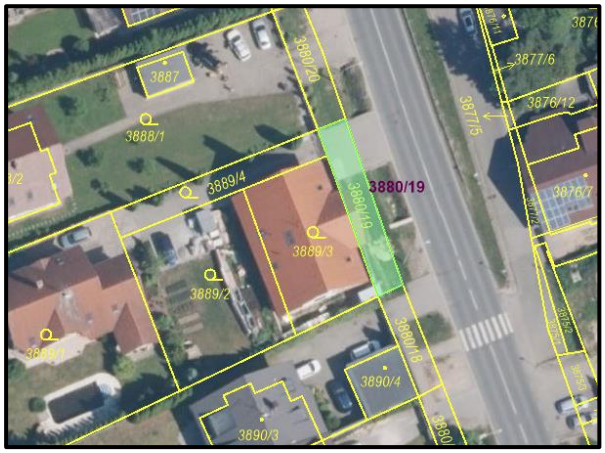




Vzorek č. 2:

Jednotková cena pozemku: 721 Kč/m^2





Vzorek č. 3:

Jednotková cena pozemku: 548 Kč/m^2

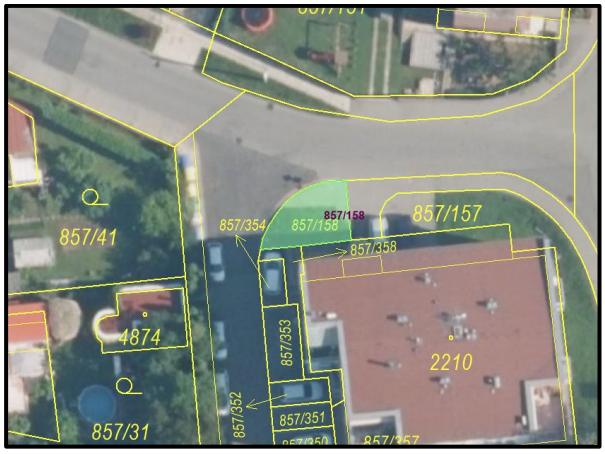
Číslo řízení: V-2907/2023-701 Smlouva kupní

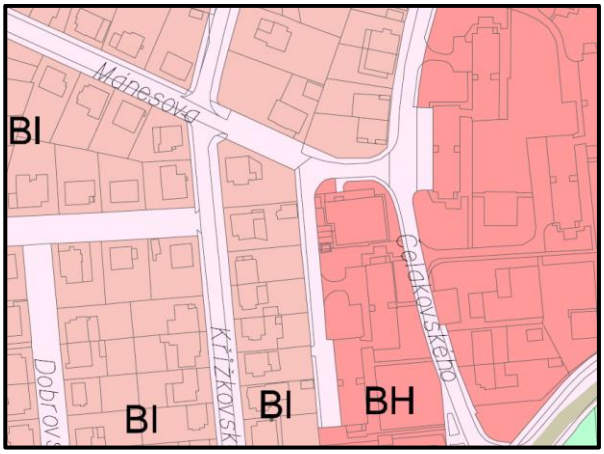
Datum podání: 06.10.2023 **Datum zplatnění:** 31.10.2023 **Plocha pozemků:** 42 m^2 **Cena:** 23 000 Kč

Pozemek, Blansko, Blansko, okres Blansko Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 42 m^2 **Typ pozemku:** ostatní

č. 857/158 Blansko





Vzorek č. 4:

Jednotková cena pozemku: 674 Kč/m^2

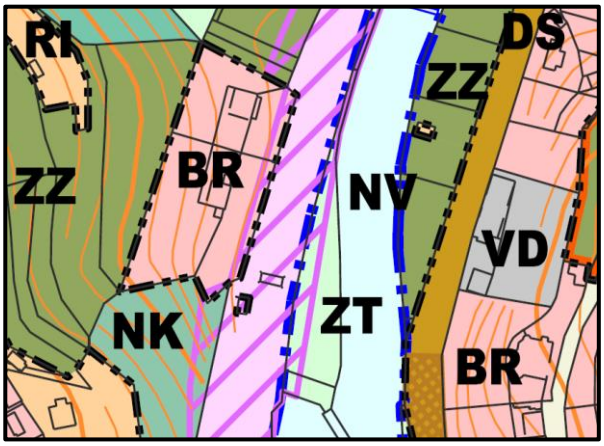
Číslo řízení: V-14598/2023-703 Smlouva kupní

Datum podání: 11.10.2023 **Datum zplatnění:** 02.11.2023 **Plocha pozemků:** 1478 m^2 **Cena:** 996 000 Kč

Pozemek, Bílovice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 1478 m^2 **Typ pozemku:** zahrada

č. 848 Bílovice nad Svitavou



		ZT trvalé travní porosty

Příloha č. 7 – Komunikace s oddělením územního plánování a technické infrastruktury města Kuřimi

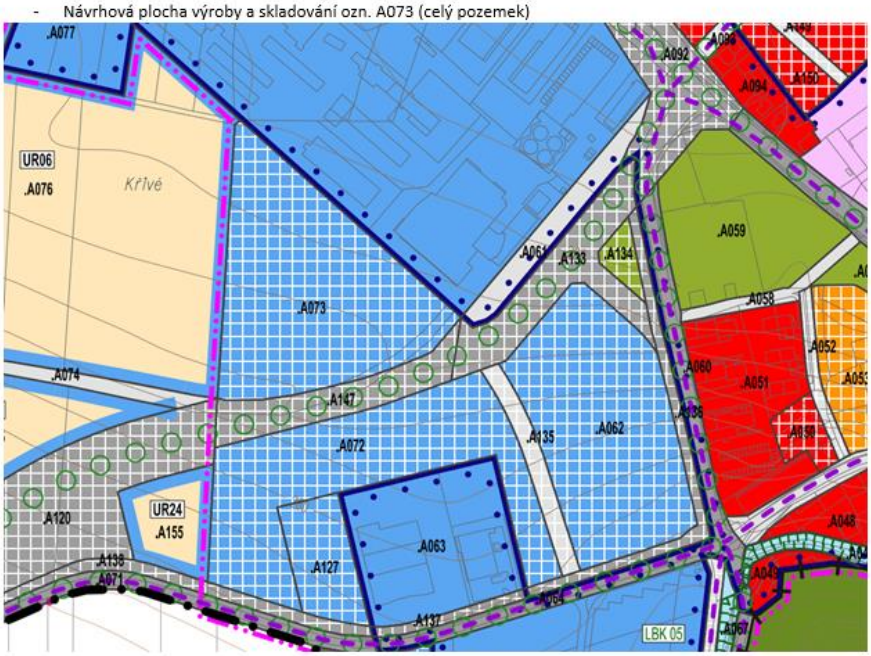
Dobrý den,

Pozemek parc.č. 2700/5 je vymezen podle platného územního plánu v úplném znění po zm. č.4 v těchto plochách, (údaje v závorkách udávají **přibližnou výměru**):

- Návrhová plocha veřejné zeleně ozn. A134 (1 198 m2)
- Návrhová plocha dopravní infrastruktury ozn. A133 (7 545 m2), A147 (4 015m2), A136 (2 275m2), A137 (120 m2) a A092 (330 m2)
- Návrhová plocha výroby a skladování ozn. A062 (21 480 m2), A072 (21 646 m2), A127 (4 910 m2) a A073 (185 m2)
- Návrhová plocha veřejných prostranství A135 (2 694 m2)

Pozemek parc.č. 2700/11

- Návrhová plocha výroby a skladování ozn. A073 (celý pozemek)



Pro úplnost, pro oba pozemky je podmínkou pro rozhodování pořízení územních studií ÚS-09 a ÚS-12.