

Znalecký posudek

číslo položky 086831/2024



Zadavatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Objednávka č.: 9632400126

Datum: 22.11.2024

Předmět znaleckého posudku: Pozemek p.č. 544 se stavbou č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1,
vše v k.ú. Stránice

Obor, odvětví: Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Zima
znalec
Sloup 93, 679 13 Sloup v Moravském krasu
mobil: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
IČO: 70463271

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně:

- pozemku p.č. 544, včetně stavby č.p. 192 (RD Heinrichova 4), která je součástí pozemku, (prosím rozdělit zvlášť cenu stavby a cenu pozemku),
- id. podílu 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše. k.ú. Stránice.

Specifické požadavky zadavatele: Zadavatel nevyžaduje stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky. Rozdělit zvlášť cenu stavby a cenu pozemku. Žádá se uvedení, zda je cena obvyklá ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých: Pozemek p.č. 544 se stavbou č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1, vše v k.ú. Stránice

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Vypracování podkladu pro elektronickou aukci.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňované věci nemovité nesdělil žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění, sestavit etalon pro porovnávací metodu a určit zjištěnou cenu.

Základními daty pro určení obvyklé ceny byly prodejní ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Kritériem pro jejich výběr byla zejména jejich podobnost z hlediska využití, polohy, stáří uskutečněných prodejů a předpokládané využití územním plánem. Za zdroj dat byly vybrány realizované prodeje porovnatelných pozemků, jejichž kupní smlouvy jsou dostupné v evidenci ČÚZK.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Zdroje dat a jejich popis

1. Objednávka č. 9632400126.
2. Snímek katastrální mapy, poskytnutý zadavatelem.
3. Listy vlastnictví č. 1090 a 10001 ze dne 21.10.2024, poskytnuté zadavatelem.
4. Virtuální prohlídka <https://my.matterport.com/show/?m=5PSBxiZWYfN>, poskytnutá zadavatelem.
5. Pozemek p.č. 544 se stavbou rodinného domu č.p. 192 a pozemek p.č. 543/1, vše v k.ú. Stránice.
6. Informace získané při místním šetřením osobně vykonaném znalcem, uskutečněným dne 13.11.2024.
7. ODBORNÝ STATICKÝ POSUDEK STÁVAJÍCÍHO STAVU NEMOVITOSTI HEINRICHOVA 4, BRNO, Zpracovatel Ing. Marián Olejník, listopad 2024.

8. Projektová dokumentace, STAVEBNÍ PODNIK MĚSTA BRNA, prosinec 1977.
9. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané nahlížením do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodejů porovnatelných vzorků.
10. Výpis z pozemkové knihy.
11. Územní plán města Brna.
12. <https://gis.brno.cz/mapa/historicka-ortofota>.

b) Předpisy a literatura

1. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
3. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
4. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.).
5. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
7. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
8. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec dne 13.11.2024 osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedených o nich v platném územním plánu a evidencí v katastru nemovitostí..

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, poskytnutých listech vlastnictví a v katastru nemovitostí byly získány základní informace o oceňované věci nemovitých.

Přednostně byly z důvodu co největší relevantnosti hledány prodeje porovnatelných pozemků v dané lokalitě, a to nikoli výrazněji starší jak 12 měsíců. Porovnatelné prodeje v dostatečném počtu v městě Brno byly nalezeny. S komoditami typu „*rodinný dům, stavební pozemek a zahrada*“ se v Brně v časově přiměřeném horizontu obchodovalo.

Vzorky byly získány dálkovým přístupem z databáze ČÚZK. Čísla vkladových řízení jsou uvedena ve výpočtové části porovnávací metody. Zhotovitel tohoto znaleckého posudku se s textem smluv seznámil a zohlednil údaje uvedené v těchto smlouvách.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

a) Obvyklá cena

Z precizovaného souboru vzorků po provedené úpravě koeficientem odlišnosti byl vypočten aritmetický průměr upravených, resp. medián základních cen. Po vynásobení upravených základních cen výměrou oceňovaných pozemků, resp. zastavěné plochy stavbou rodinného domu byla určena obvyklá cena.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

Informace z katastru nemovitostí o oceňovaných pozemcích jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

c) Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Celkový popis a situace

Evidence pozemků je v katastru nemovitostí v souladu se skutečností. V KN jsou tyto pozemky evidovány:

- p.č. 544 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 192 v druhu zastavěná plocha a nádvoří,
- p.č. 543/1 v druhu zahrada.

V územním plánu se pozemky nachází ve stabilizované stavební ploše BC – stavební stabilizované plochy čistého bydlení. Nachází se v lokalitě rezidenční, převážně prvorepublikové vilové zástavby. Rodinný dům je zděný, krov dřevěný, krytina pálená taška, vytápění ústřední, plynové kotle. Existence domu je ve Výpisu z pozemkové knihy zaznamenána k únoru 1907. Dle KN se k pozemkům vztahuje ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. V roce 1977 proběhla dílčí oprava. Dům vykazuje známky značného opotřebení, údržba podprůměrná.



V části stavby se vyskytují trhliny ve svislém nosném zdivu. Závažnost trhlín, pravděpodobnou příčinu jejich vzniku a návrh opatření je podrobně popsán v „Odborném statickém posudku stávajícího stavu nemovitosti Heinrichova 4“.



Balkon má degradovanou omítku a částečně i beton. Statik nedoporučuje na balkon vstupovat. Na části fasády je opadaná omítka.



Dle sdělení zástupce zadavatele znaleckého posudku, byla provedena kamerová zkouška ležaté kanalizace vedoucí od dešťového svodu na JV stěně stavby a konstatována její neprůchodnost. Dešťový svod je v současnosti přerušen a napojen náhradním způsobem:



Zídka na hranici pozemku je za hranicí své životnosti.

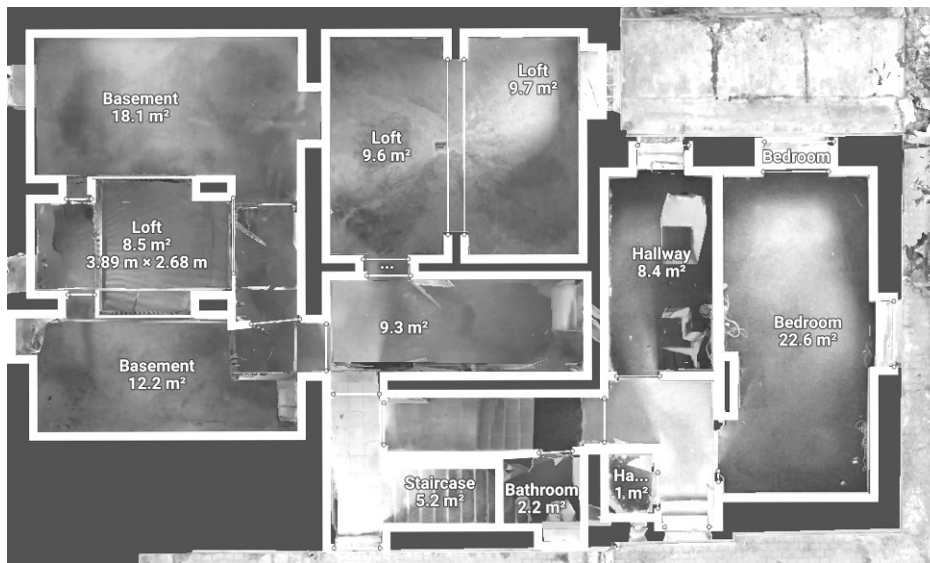
Půdní prostor je vyklizen, dostatečně zabezpečen proti holubům. Při prohlídce bylo zjištěno drobné nevýznamné zatékání, dřevěný krov je bez známek napadení dřevokaznými houbami. V současnosti je dům, vyjma kuchyňské linky bez hodnoty, kompletně vyklizen, není obydlen, není temperován a je odpojen od přívodu plynu, elektřiny a vody.

Zastavěná plocha obytné části rodinného domu

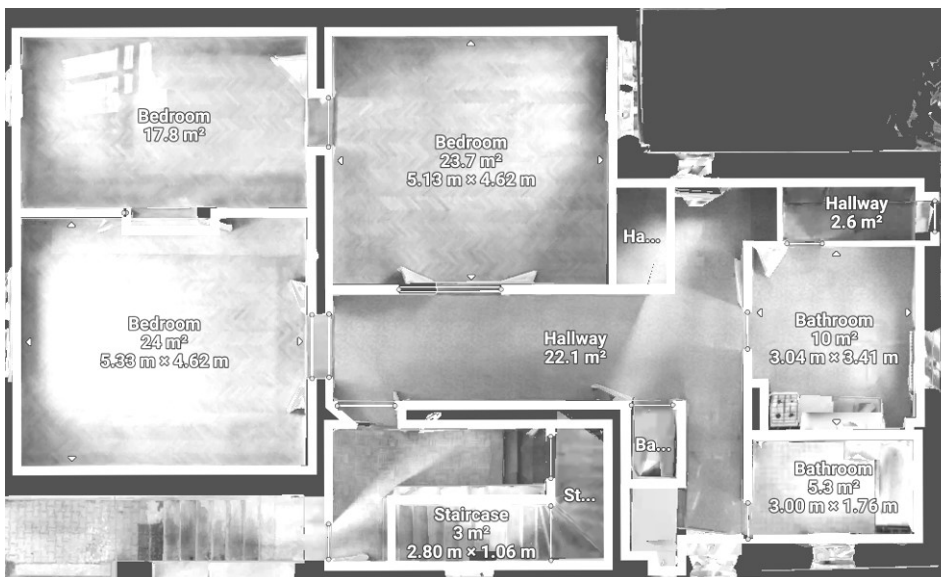
Délka [m]	Šířka [m]	Plocha [m ²]
9,00	12,23	110,07
10,46	5,73	59,94
		170,01

Dispoziční řešení je následující:

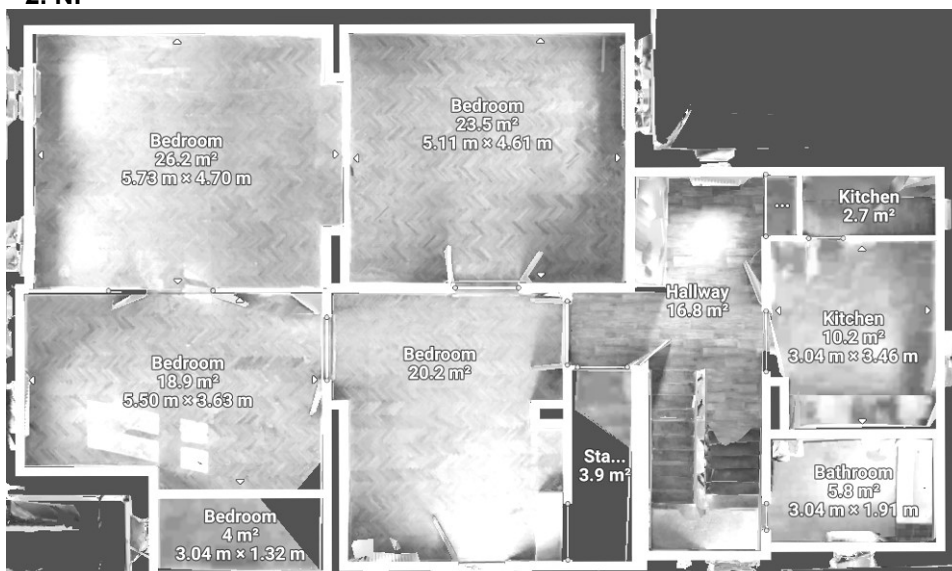
SUTERÉN



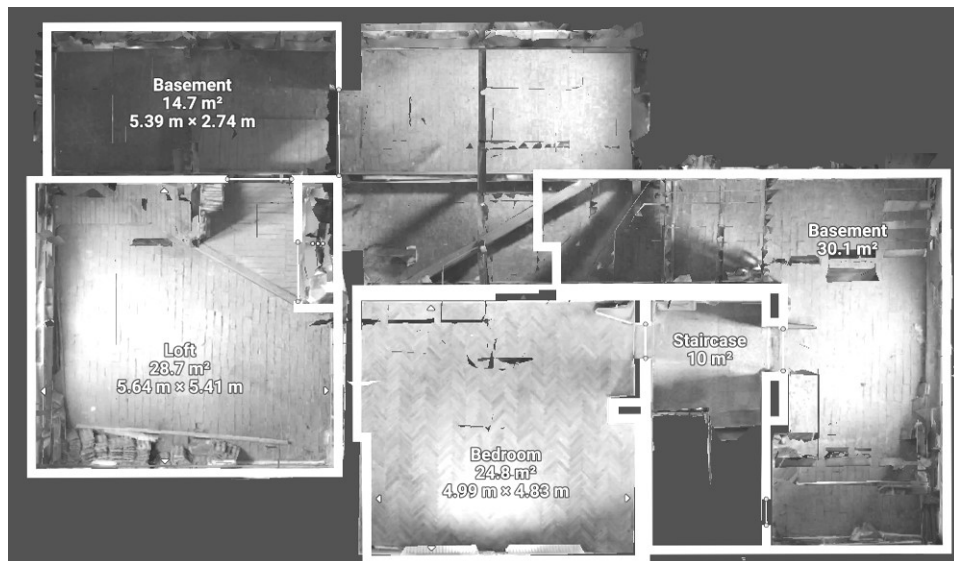
1. NP



2. NP



PODKROVÍ



4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.2 Výsledky analýzy dat

A. OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 544

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů pozemků, umístěných platným územním plánem ve stavební ploše BO – plocha všeobecného **bydlení**:

Vzorek	Číslo vkladového řízení	Vzorek č. 1		Vzorek č. 2		Vzorek č. 3	
Vzorek č. 1	V-11479/2024-702	k.ú. Zábrdovice		k.ú. Slatina		k.ú. Slatina	
Vzorek č. 2	V-8277/2024-702	parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]
Vzorek č. 3	V-13700/2023-702	1137/4	266	2194/27	508	1953/2	664
			266		508		664

Srovnávaný vzorek	k.ú., lokalita	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Zábrdovice	6 157 372	266	23 148
2	Slatina	8 300 000	508	16 339
3	Slatina	7 211 750	664	10 861

b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven ze vzorků prodeje realizovaného nikoli výrazněji jak před více 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě zohlednění na základě analýzy vývoje cen nevyžadují.

d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

Provedeno je posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu dle relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(5)
1	23 148
2	16 339
3	10 861
Celkem průměr	16 783
Minimum	10 861
Maximum	23 148
Relace = maximum/minimum	2

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Žádný vzorek pro další výpočet z etalonu není vyřazen.

e) Výpočet základní upravené ceny ZCU

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
1	23 148	1,30	30 092
2	16 339	1,30	21 241
3	10 861	1,30	14 119
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			21 817

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

Jedná se o porovnatelné vzorky prodejů nezastavěných stavebních pozemků. Jedná se o vzorky, které jsou v Územním plánu města Brna v plochách BO – plochy všeobecného bydlení.

Vzorky č. 1 až č. 3 vykazují cenotvornou odlišnost. Oceňovaný pozemek je hodnotnější tím, že se nachází v atraktivnější lokalitě. Korekční koeficient je pro ně navržen jednotně s hodnotou 1,30.

f) Výsledná obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 544, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	21 817
S [m ²]	223
CP _p [Kč]	4 865 191

Kde:

ZCU základní cena upravená

S výměra oceňovaného pozemku

CP_p cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem**B. OBVYKLÁ CENA STAVBY č.p. 192****a) Etalon a jednotkové ceny vzorků – rodinné domy (včetně pozemků)**

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů rodinných domů vilového typu s pozemky v městě Brno:

Vzorek	Číslo vkladového řízení	Vzorek č. 4		Vzorek č. 5		Vzorek č. 6*	
		k.ú. Stránice		k.ú. Stránice		k.ú. Stránice	
		parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]	parc.č.	výměra [m ²]
Vzorek č. 4	V-8933/2024-702	725	143	977	117	1469	125
Vzorek č. 5	V-5464/2023-702	726	410	978	484	1470	630
Vzorek č. 6	V-16273/2023-702		553		601		755

*) Spoluvlastnický podíl id. 1/4

Srovnávaný vzorek	obec, k.ú.	Kupní cena rodinného domu s pozemky [Kč]
(1)	(2)	(3)
4	Stránice	22 500 000
5	Stránice	26 000 000
6	Stránice**	10 000 000

**) Simulovaná cena pro celý podíl 1/1.

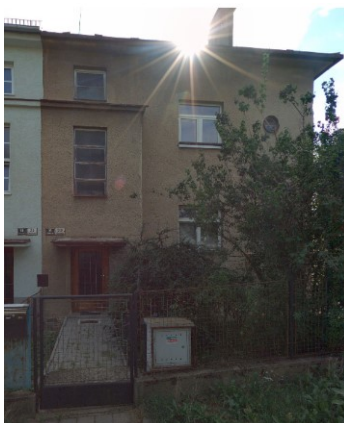
Vzorek č. 4 (V-8933/2024-702)**Zastavěná plocha RD: 99 m² (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 410 + (143 – 99) = 454 m²****Prodávající: Fyzická osoba, Kupující: Fyzická osoba**

Vzorek č. 5

(V-5464/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 117 m² (zaokrouhleno)****Zahrada: 484 m²****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Materna Family Office s.r.o.**Vzorek č. 6**

(V-16273/2023-709)

**Zastavěná plocha RD: 112 m² (zaokrouhleno)****Zahrada a předzahrádka: 630 + (125 – 112) = 643 m²****Prodávající:** Fyzická osoba, **Kupující:** Fyzická osoba**Oceňovaný rodinný dům č.p. 192****Zastavěná plocha RD: 223 m²****b) Objektivizace na pramen ceny**

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven ze vzorků prodeje realizovaného nikoli výrazněji jak před více 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě zohlednění na základě analýzy vývoje cen nevyžadují.

d) Simulovaná kupní cena pozemků (zastavěná plocha)

Srovnávaný vzorek	Zastavěná plocha [m ²]	jednotková cena pozemku [Kč]*	Simulovaná kupní cena pozemku (zastavěná plocha) [Kč]
(1)	(4)	(5)	(6) = (4) x (5)
4	99	21 817	2 159 883
5	117		2 552 589
6	112		2 443 504

*) Dle výpočtu ceny pozemku p.č. 544 (bydlení).

e) Simulovaná kupní cena pozemků (zahrada a předzahrádka)

Srovnávaný vzorek	Zahrada (včetně předzahrádky) [m ²]	jednotková cena pozemku [Kč]**	Simulovaná kupní cena pozemku (zahrada) [Kč]
(1)	(7)	(8)	(9) = (7) x (8)
4	454	5 828	2 645 912
5	484		2 820 752
6	643		3 747 404

**) Dle výpočtu ceny pozemku p.č. 543/1 (zahrady).

d) Simulovaná kupní cena pozemků (zastavěná plocha, zahrada a předzahrádka)

Srovnávaný vzorek	Simulovaná kupní cena pozemku (zastavěná plocha) [Kč]	Simulovaná kupní cena pozemku (zahrada) [Kč]	Simulovaná kupní cena pozemků (celkem) [Kč]
(1)	(6)	(9)	(10) = (6) + (9)
4	2 159 883	2 645 912	4 805 795
5	2 552 589	2 820 752	5 373 341
6	2 443 504	3 747 404	6 190 908

e) Simulovaná kupní cena staveb rodinných domů

Srovnávaný vzorek	Kupní cena rodinného domu s pozemky [Kč]	Simulovaná kupní cena pozemků (celkem) [Kč]	Simulovaná kupní cena stavby rodinného domu [Kč]
(1)	(3)	(10)	(11) = (3) - (10)
6	22 500 000	4 805 795	17 694 205
7	26 000 000	5 373 341	20 626 659
8	10 000 000	6 190 908	3 809 092

f) Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží

Srovnávaný vzorek	Zastavěná plocha stavbou rodinného domu [m ²]	Počet nadzemních podlaží	Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží [m ²]
(1)	(12)	(13)	(14) = (12) * (13)
6	99	2	198
7	117	3	351
8	112	2	224
Oceňovaný RD	170	3*	510

*) Zohledněno částečné využití obytné plochy 1.NP a podkroví.

g) Jednotková simulovaná kupní cena staveb rodinných domů

Srovnávaný vzorek	Simulovaná kupní cena stavby rodinného domu [Kč]	Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží [m ²]	Jednotková cena zastavěné plochy všech nadzemních podlaží RD [Kč/m ²]
(1)	(11)	(14)	(15) = (11) / (14)
6	17 694 205	198	89 365
7	20 626 659	351	58 765
8	3 809 092	224	17 005

h) Výpočet základní upravené ceny ZCU

Srovnávaný vzorek	Jednotková cena zastavěné plochy všech nadzemních podlaží RD [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(15)	(16)	(17) = (15) x (16)
6	89 365	0,95	84 896
7	58 765	1,00	58 765
8	17 005	1,30	22 106

MEDIÁN**58 765****Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu:**

Vzorek č. 6 – Stavba řadového RD, který má 2 NP, bez podkroví a suterénu, lepší údržba a stavebně technický stav, srovnatelná lokalita. Garáž není. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 0,95.

Vzorek č. 7 – Stavba rohového RD, který má 3 NP, bez suterénu s podkrovím, část domu je užívána jako garáž, lepší údržba a stavebně technický stav, srovnatelná lokalita. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 1,00.

Vzorek č. 8 – Stavba rohového RD, který má 2 NP, bez suterénu a bez podkroví, část domu je užívána jako garáž. Lepší údržba a stavebně technický stav, horší lokalita u rušné komunikace. Koeficient odlišnosti **k** je navržen s hodnotou 1,30.

i) Výsledná obvyklá cena rodinného domu určená porovnávací metodou

Stavba RD č.p. 192 na pozemku p.č. 544, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	58 765
ZP [m ²]	510
CRD _p [Kč]	29 970 150

Kde:

ZCU základní cena upravená
 ZP zastavěná plocha rodinným domem
 CRD_p cena rodinného domu stanovená porovnávacím způsobem

C. OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 543/1**a) Etalon a jednotkové ceny vzorků**

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů pozemků **zahrad**, které se nacházejí dle ÚPD v plochách bydlení:

Vzorek	Číslo vkladového řízení
Vzorek č. 7	V-10683/2024-702
Vzorek č. 8	V-13190/2024-702
Vzorek č. 9	V-12826/2024-702
Vzorek č. 10	V-9456/2024-702
Vzorek č. 11	V-6900/2024-702

Vzorek č. 7	
k.ú. Stránice	
parc.č.	výměra [m ²]
1143/4	103
	103

Vzorek č. 8	
k.ú. Město Brno	
parc.č.	výměra [m ²]*
686	211
	211

Vzorek č. 9	
k.ú. Staré Brno	
parc.č.	výměra [m ²]
281/8	477
	477

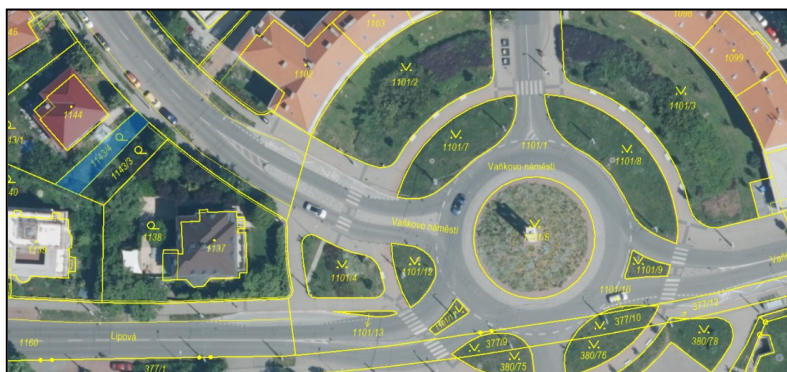
*) přepočtený podíl 1/2, zaokrouhleno.

Vzorek č. 10	
k.ú. Veveří	
parc.č.	výměra [m ²]
1064	190
	190

Vzorek č. 11	
k.ú. Žabovřesky	
parc.č.	výměra [m ²]
613/5	184
	184

Srovnávaný vzorek	k.ú., lokalita	Kupní cena [Kč]	Pozemky celkem [m ²]	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7	Stránice	350 000	103	3 398
8	Město Brno	10 000	211	47
9	Staré Brno	3 172 050	477	6 650
10	Veveří	120 000	190	632
11	Žabovřesky	650 000	184	3 533

Vzorek č. 7



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 8



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

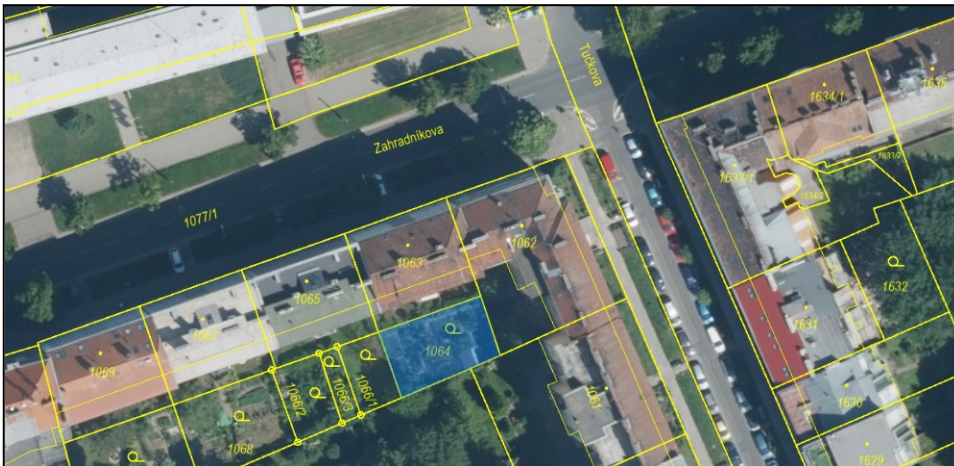
Vzorek č. 9



Prodávající: Česká republika (SPÚ)

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 10



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

Vzorek č. 11



Prodávající: Fyzická osoba

Kupující: Fyzická osoba

b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky nejsou výrazněji starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě provést časovou objektivizaci nevyžadují.

c) Posouzení odlehklých cenových údajů

Vzorky jsou podrobeny posouzení na odlehklé cenové údaje za pomoci relace mezi maximální a minimální hodnotou.

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(5)
7	3 398
8	47
9	6 650
10	632
11	3 533

Celkem průměr	2 852
Minimum	47
Maximum	6 650
Relace = maximum/minimum	141

Posouzení relace **nevyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Vyřazují vzorky č. 8 a č. 10, které vykazují nezvykle nízkou cenu.

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]
(1)	(5)
7	3 398
9	6 650
11	3 533

Celkem průměr	4 527
Minimum	3 398
Maximum	6 650
Relace = maximum/minimum	2

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí.

d) Výpočet základní upravené ceny ZCU

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m ²]	k	ZCU [Kč/m ²]
(1)	(5)	(6)	(7) = (5) x (6)
7	3 398	1,25	4 248
9	6 650	1,30	8 645
11	3 533	1,30	4 593
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			5 828

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

Oproti oceňovanému pozemku vzorky vykazují cenotvorné odlišnosti vyžadující úpravu korekčním koeficientem:

- **Vzorek č. 7** – se z hlediska polohy tento vzorek nachází v rušnější lokalitě, při hlavní rušnější silnici u kruhového objezdu a navazující ulicí Barvičovou s intenzivní automobilovou dopravou. V tom je vzorek méně hodnotnější. Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,25.
- **Vzorek č. 9** - se nachází v zahrádkářské oblasti, v ÚPD umístěn v návrhové ploše B – plocha bydlení (čistého). Jeho využití pro bydlení bude oproti oceňovanému pozemku investiční náklady

na vybudování inženýrských sítí, terénní úpravy a další. Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,30.

- **Vzorek č. 11** - svou polohou se nalézá v méně atraktivnější oblasti, nežli je vilová zástavba v Stránicích. V ÚPD je v ploše BO – stavební ploše bydlení (ploše všeobecného bydlení). Hodnota koeficientu je navržena s hodnotou 1,30.

f) Obvyklá cena pozemku určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 543/1, k.ú. Stránice	
ZCU [Kč/m ²]	5 828
S [m ²]	375
CP _P [Kč]	2 185 500
CP _{P 2/3} [Kč]	1 457 000

Kde:

ZCU	základní cena upravená
S	výměra oceňovaného pozemku
CP _P	cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem
CP _{P 2/3}	cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3

4.3 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení relevantních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku určena s využitím metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídající schopnost.

Určenou obvyklou cenu lze, dle názoru zpracovatele tohoto znaleckého posudku, ze shora uvedených důvodů, považovat za akceptovatelnou.

5. KONTROLA POSTUPŮ

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2 Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Opraveny byly stylistické formulace a některé drobné písemné chyby.

Data byla analyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány v subkapitole 4.3.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá cena:

- pozemku p.č. 544, včetně stavby č.p. 192 (RD Heinrichova 4), která je součástí pozemku,
- id. podílu 2/3 pozemku p.č. 543/1, vše. k.ú. Stránice?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena

Obvyklou cenu stavby č.p. 192 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

29 970 000,- Kč

(slovy: dvacet devět milionů devět set sedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu pozemku p.č. 544 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

4 865 000,- Kč

(slovy: čtyři miliony osm set šedesát pět tisíc korun českých).

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na pozemku p.č. 543/1 v k.ú. Stránice, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 13.11.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

1 457 000,- Kč

(slovy: jeden milion čtyři sta padesát sedm tisíc korun českých).

Uvedené ceny jsou bez DPH.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

Zpracovatel prohlašuje, že ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele 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 vyhotovení podkladu pro elektronickou aukci.

b) Období platnosti ceny

- Za předpokladu, že se výraznějším způsobem nezmění podmínky na trhu nemovitostí, znění zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky, lze předpokládat platnost shora uvedené obvyklé ceny pozemku v horizontu následujících 11 (jedenáct) měsíců, tj. do 11/2025.
- Výrok o ceně obvyklé a zjištěné může pozbyt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby uskutečnění převodu.

c) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců.

Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé případné odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 086831/2024.

V Sloupu dne 22.11.2024



[Redacted signature area]
Ing. Jiří Zima

Přílohy

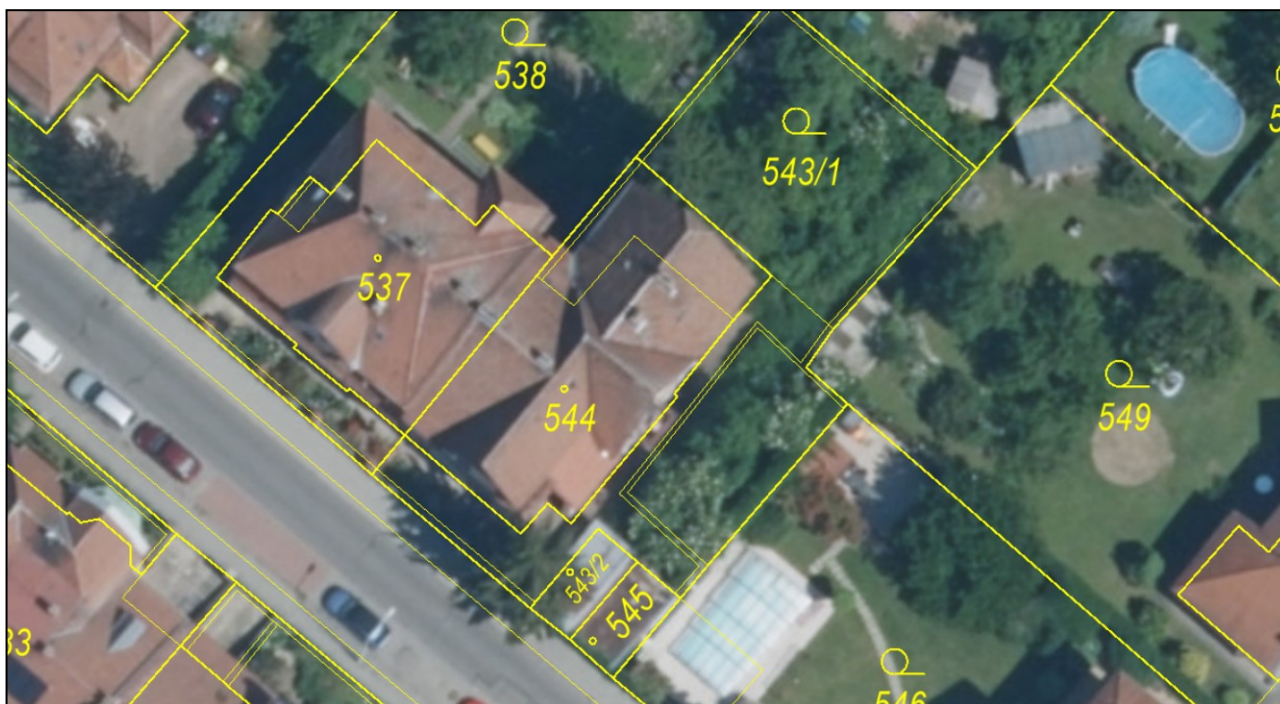
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímek katastrální mapy

Příloha 2 – LV č. 1090

Příloha 3 – LV č. 10001

Příloha č. 1



Příloha č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/3
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	2/3
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
543/1	375	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

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 - § 3.

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

- o Usnesení soudu o potvrzení připadnutí dědictví státu 59 D-1784/2000 -103 Městského soudu v Brně ze dne 06.12.2002. Právní moc ke dni 04.01.2003.

Z-627/2003-702

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
543/1	20810	375

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

List vlastnictví: 1090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:41:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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 2

Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610330 Stránice

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
	544	223	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Stránice, č.p. 192, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 544					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

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 - § 3.

POLVZ:102/1996

Z-3700102/1996-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Smlouva směnná ze dne 02.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-21154/2012-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.10.2024 12:41:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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