

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016484/2025

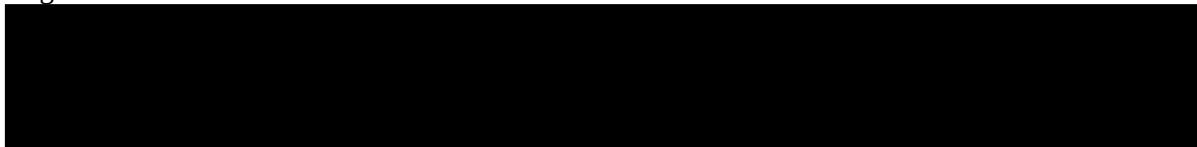
Základní obor ekonomika a stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice. Na pozemku stojí stavba č.p. 581, která není předmětem ocenění.

Znalec: ing. Dan Vrbka



Zadavatel: Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 196/1
601 67 Brno

Číslo jednací: 9632500035

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: PDF/A

Podle stavu ke dni: 6.3.2025

Vyhotoveno: V Brně 17.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, okres Brno-město. Na pozemku stojí stavba č.p. 581 (prodejna společnosti Albert), která není předmětem ocenění.

Uvedena bude i informace, zda-li se jedná o cenu bez DPH a nebo včetně DPH.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé, parcely zastavěné stavbou č.p. 581 komerčního charakteru v k.ú. Kohoutovice, okres Brno-město. Budova č.p. 581 je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku, jedná se o výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouvu z r. 2003 a zadání znaleckého posudku.

Zjištěné skutečnosti, které po zadání znaleckého úkolu mají vliv na ocenění:

- 1) **Parcela č.1548/1, k.ú. Kohoutovice** o výměře 1782m² je podle územního plánu zařazena do rozvojové lokality Ke-5 KOHOUTOVICE CENTRUM, **SU.V4 - PLOCHY ZMĚN** - plochy smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby - volná, výšková úroveň zástavby 9-22m.
- 2) Předmětná parcela č. 1548/1 je částečně zastavěným pozemkem pod budovou č.p. 581 a částečně manipulační plochou pro zásobování, plocha se zpevněnou plochou.
- 3) Na parcele se nachází budova č.p. 1548/1, menší montované a kryté, zamykatelné sklady, rampa, venkovní úpravy a podzemní veřejné inženýrské sítě, které nejsou předmětem ocenění.
- 4) Na parcele č. 1548/1 se nachází 2ks vzrostlých listnatých stromů (Betula pendula), ve stáří do 40roků (zjištěné rostlinstvo je podle znalce bez vlivu na cenu obvyklou).
- 5) Přístup k parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice je bezproblémový z veřejně přístupných pozemků parc.č. 2031, 2016/3 ve vlastnictví Statutárního města Brna.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.3.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentativní vzorky z veřejně přístupných zdrojů o kupních cenách.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel především podle těchto kritérií:

časové hledisko, lokalita, využití podle územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Jako podkladové materiály pro zpracování znaleckého posudku byly znalcem zejména použity:

- Objednávka č. 9632500035 Majetkového odboru, Magistrátu města Brna ze dne 18.2.2025 k vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny o obvyklé pozemku parc.č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice. Na pozemku stojí stavba č.p. 581 (prodejna společnosti Albert), která není předmětem ocenění.

Není vyžadována cena zjištěná podle §1c oceňovací vyhlášky.

Ve znaleckém posudku bude uvedeno zda je cena bez DPH a nebo včetně DPH.

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 18.2.2025 a vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem dne 18.2.2025 pro LV 10001, k.ú. katastrální území Kohoutovice, obce Brno, okr. Brno-město a obsahující mimo jiné tyto údaje:

A - Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

-Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno identifikátor – 44992785;

B – Nemovitosti

Pozemky

-Parcela – 1548/1; výměra – 1782m²; druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití - 0; způsob ochrany – 0;

Na pozemku stojí stavba: Kohoutovice, č.p.581, obč. vybavenost., LV1190;

B1 – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - bez zápisu. ... příloha zn. posudku.

- Katastrální mapa a ortomapa dotčeného území vyhotovená dne 6.3.2025 na internetovém portálu www.cuzk.cz pro katastrální území Kohoutovice, obce Brno, okr. Brno-město. ... příloha zn. posudku.

- Územní plán města Brna schválený zastupitelstvem města Brna vydaný na svém zasedání Z9/22 dne 10.12.2024 a vydaný opatřením obecné povahy č.1/2025 a s nabytím účinnosti k datu 31.1.2025. Pořizovatelem ÚP je Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje.

- Nájemní smlouva sepsaná mezi Statutárním městem Brno, jako pronajímatelem a AHOLD Czech Republic, a.s., jako nájemce dne 25.4.2003 a to na pozemek parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice za cenu 160,-Kč/m².

- Informace získané z veřejně přístupné internetových serverů www.cuzk.cz, www.inem.cz, www.mapy.cz.

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při prohlídce nemovité věci dne 6.3.2025, podle informací uváděných v katastru nemovitostí, podle informací v platném územním plánu a tudíž jsou považována za věrohodná.

Zpracovatel zn. posudku v ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.

Zpracovatel zn. posudku vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA OBVYKLÁ

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Podle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 6.3.2025 - k datu prohlídky předmětného pozemku.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1m² plochy pozemku. Pro porovnání byly znalcem vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě typu nemovité věci znalec stanovil tato kritéria srovnávaných položek pro určení ceny obvyklé:

Kritérium:

časové hledisko	do 24měsíců zpětně k datu tj. 6.3.2025
lokalita	katastrální území Statutárního města Brna
využití podle ÚP	stavební plocha smíšená, obytná všeobecná, komerční
intenzita využití	možnosti realizace staveb
další vlivy	možnosti faktického využití/omezení na parcele

Na základě vyhodnocení kritérií byly zjištěny realizované obchody se srovnatelnými pozemky, uvedeno ve znaleckém posudku jsou uváděné vkladové listiny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ceny uváděné v kupních smlouvách jsou bez DPH, u cen s DPH je znalcem případně proveden přepočet.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Kohoutovice

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB, Malinovského náměstí 196/1, 601 67 Brno, podíl 1 / 1

Srovnávaný objekt č.1

BRNO, k.ú. MEDLÁNKY: prodej pozemku, podle ÚP města Brna se jedná o rozvojová lokalita ME-1 TECHNOLOGICKÝ PARK: OK.V3 - Občanské vybavení komerční, výšková zástavba 6-16m. (V-7989/2024-702)

Srovnávaný objekt č.2

BRNO, k.ú. KOMÁROV: prodej pozemku, podle ÚP města Brna se jedná o stabilizovanou plochu, SU.K4 - Smíšené obytné všeobecné, výšková zástavba 9-22m. (V-11476/2024-702)

Srovnávaný objekt č.3

BRNO, k.ú. LÍŠEŇ: prodej pozemku, podle ÚP města Brna se jedná o plochu přestaveb, OK.V3 - Občanské vybavení komerční, struktura zástavby volná, výšková zástavba 6-16m. (V-13447/2024-702)

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o části parcelu č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice nacházející se asi 5,50km západně centra Statutárního města Brna, po silnici se jde o vzdálenost 6,60km – 11 minut jízdy OA.

Jedná se o jedno z míst v Městské části Brno-Kohoutovice, kde je koncentrována dobrá občanská vybavenost, v lokalitě se nachází objekty s komerční vybaveností, jsou zde obchody střední velikosti, drobné provozovny, kavárny, cukrárna, restaurace, lékárna, poliklinika, drobné bankovní služby, ordinace odborných lékařů, veřejné prostranství. V okruhu do 700m od nemovitosti je pak další občanská vybavenost - budova MČ Brno-Kohoutovice, otevřené a uzavřené sportoviště, oblíbený městský Aquapark Kohoutovice, mateřské škola, základní škola, pošta a služby s menší komerčními provozovnami. Pozemek parc.č. 1548/1 se nachází zároveň v blízkosti klidových/rekreačních ploch s většími lesními celky, obora Holedná. Dopravní dostupnost je nejlépe autobusovou a trolejbusovou dopravou MHD Brno, zastávka je ve vzdálenosti do 100m do pozemku, stanice Voříškova, napojení na dálniční síť ČR je dosahu do 5km.

Přístup k pozemku je po ulici Žebětínská a Voříškova - řádná městská komunikace s obousměrným dopravním provozem, přístup z dalších stran je z veřejného prostranství. Na parcele č. 1548/1 se nachází veškerá technická infrastruktura: elektrické sítě, sítě veřejného rozvodu zemního plynu, městský vodovod a stoky oddílné kanalizace.

- Podrobné možnosti využití pozemku podle ÚP je uváděné níže v posudku.

- Podle údajů v katastru nemovitostí je pozemek parc.č.1548/1 evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, bez věcných břemen zatěžující pozemek. Na pozemku stojí stavba č.p. 581, budova občanské vybavenosti zapsaná na LV 1190.

- Pozemek parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice je pronajat na základě nájemní smlouvy mezi Statutárním městem Brno a AHOLD Czech Republic, a.s. z r.2003 za cenu 160,-Kč/m² s inflační doložkou. Podle přepočtu znalcem na základě inflace zveřejněné ČSÚ je cena k r. 2024 ve výši asi 313,-Kč/m² pozemku.

Místopis

Město Brno je Statutárním městem České republiky, s počtem obyvatel uvedených takto: Samotné Brno má 400.566 obyvatel a zhruba 50 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město Brno je územněsprávním centrem regionu se zhruba 2,5 mil. obyvatel. Jedná se o druhé nejvýznamnější centrum České republiky a prakticky nejvýznamnější město na Moravě, což se odráží jak ve vlastním rozvoji tohoto města, tak i v intenzitě poptávky investorů. Brno je centrem vzdělání a kultury, význam pro město mají i pravidelné veletržní akce.

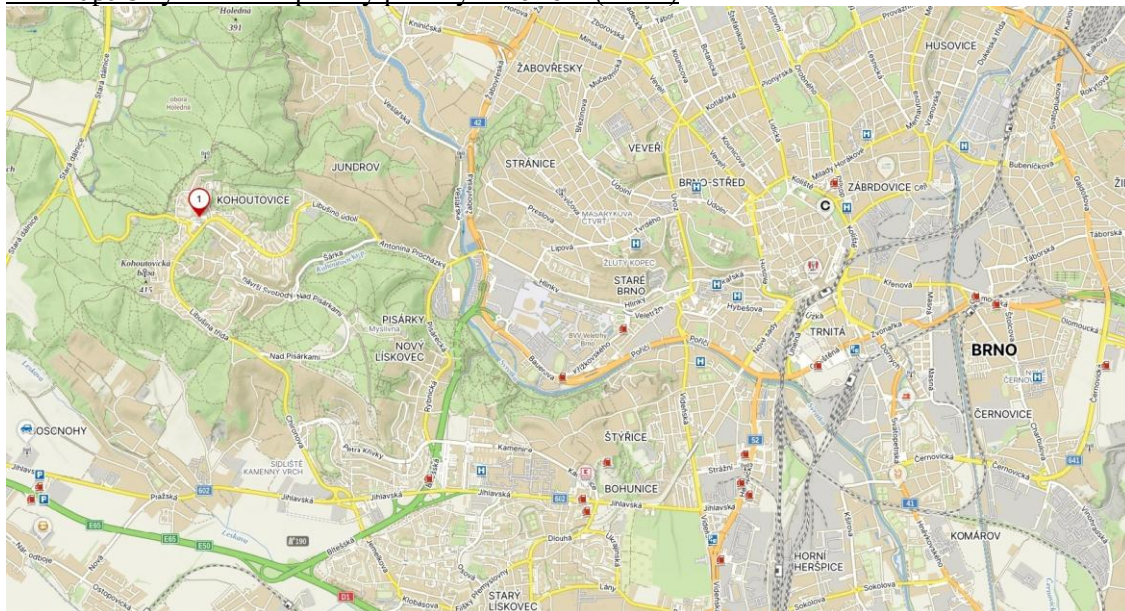
Město Brno je krajské sídelní město a leží v Jihomoravském kraji. Brno je město se všemi správními funkcemi finanční úřad, úřad práce, sídla zdravotních pojišťoven, krajský soud, státní zastupitelství, katastrální úřad. Ve městě je rozsáhlá síť služeb a obchodů včetně supermarketů a hypermarketů. Jsou zde nemocnice, polikliniky a ordinace praktických lékařů. Ve městě je mnoho divadel, kin, galerií, muzeí a různých kulturních zařízení, dále veřejné bazény, restaurace, vinárny a hotely.

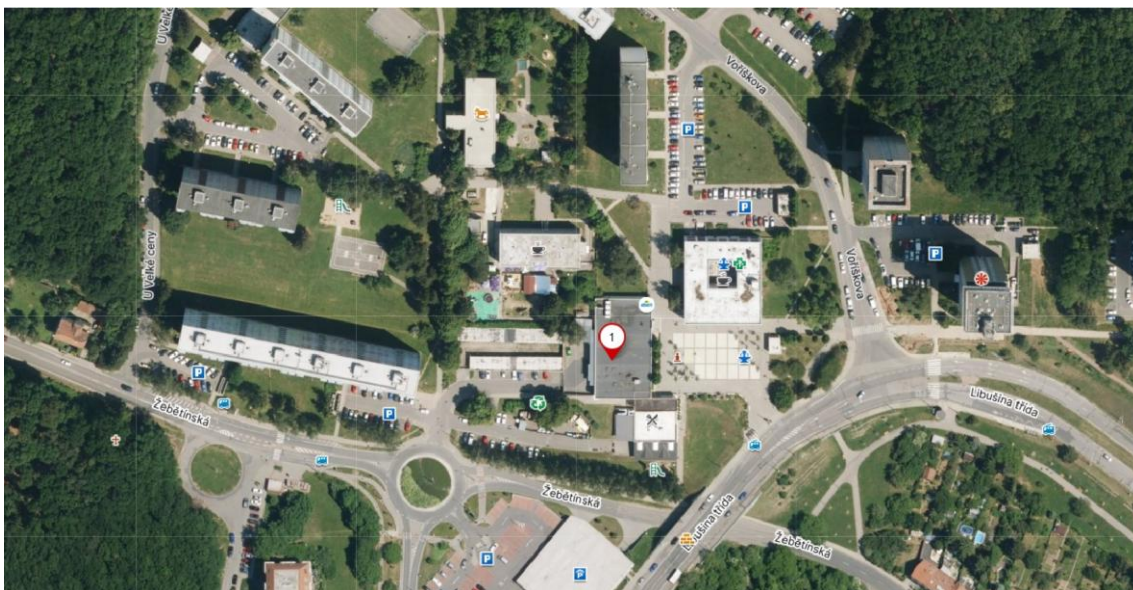
- dopravu v Brně zajišťuje městská hromadná doprava – tramvaji, trolejbusy a autobusy a doplňkovou funkcí dopravy jsou rovněž vozidla taxi služby a lodní doprava. Město Brno má pravidelné letecké linky.

- Občanská vybavenost v okolí pozemku je na velmi dobré úrovni. Městská část Brno-Kohoutovice jsou okrajovou částí města Brna.

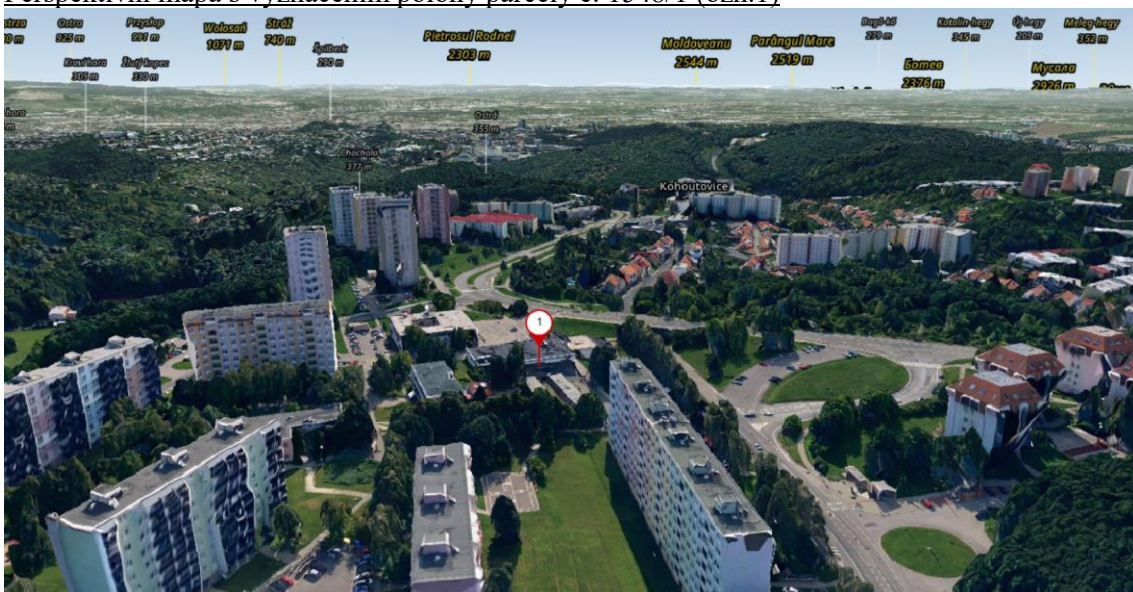
Občanská vybavenost a technická infrastruktura města je Brna na nejvyšší úrovni.

2 D mapa s vyznačením polohy parcely č. 1548/1 (ozn.1)





Perspektivní mapa s vyznačením polohy parcely č. 1548/1 (ozn.1)



Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná parcela č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice, okr. Brno-město se nachází v rovinatém - upraveném terénu ve dvou výškových úrovních. Jedná se o zastavěný pozemek budovou s komerční využitelností a s příslušenstvím, na oceňované parcele jsou 2x vzrostlé listnaté stromy ve stáří do 40roků, které jsou součástí parcely. Jiné rostlinstvo se na předmětných částech pozemků nenachází.

Pozemek parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice není zatížen žádným omezením břemenej/služebností se zápisem v KN.

Předmětný pozemek v k.ú. Kohoutovice se nachází v zastavěném území města Brna a v zastavitelné ploše, rozvojová plocha Ke-5 Kohoutovice centrum.

- plocha změn: SU.V4 smíšené obytné, všeobecné, struktura zástavby - volná, výšková úroveň zástavby 9-22m

- veřejné technická infrastruktura je ze sousedícího veřejného prostranství a z navazujících komunikací, jedná se o veřejný vodovod, veřejnou oddílnou kanalizaci, rozvody zemního plynu, elektrické sítě, datové sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNO:

SU smíšené obytné všeobecné

podmínky využití:

Hlavní je využití pro:

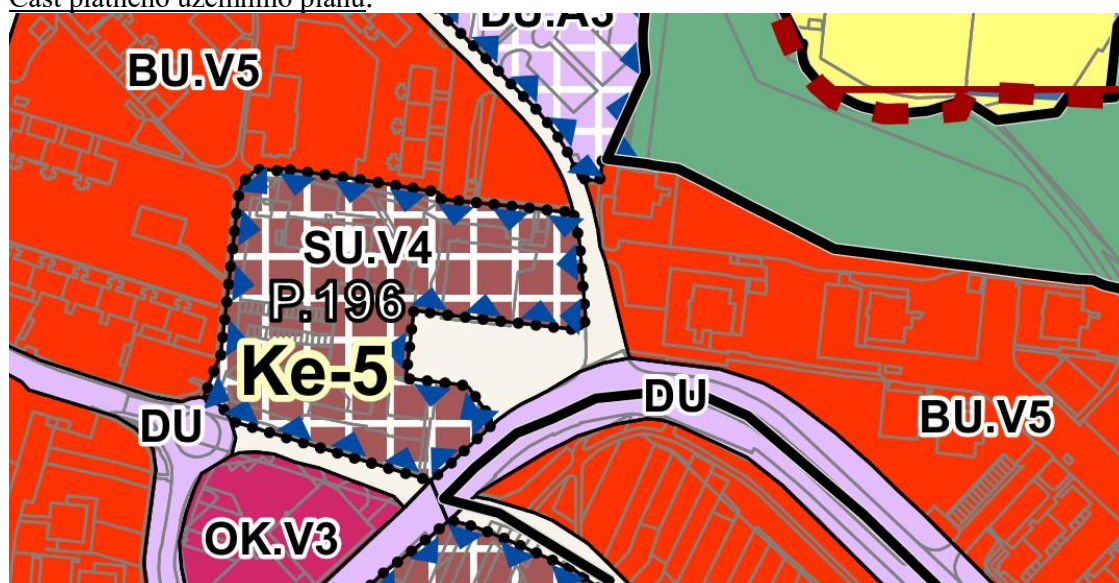
- bydlení;
- občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy;
- služby a nerušící výrobu;
- sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1.500 m² do 5.000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Část platného územního plánu:



Legenda platného územního plánu:

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované

BU
BI
SU
OV

Změn

BU
BI
SU
OV

Územní rezervy

RBU.2	BU - Bydlení všeobecné
RBI.1	BI - Bydlení individuální
RSU.3	SU - Smíšené obytné všeobecné
ROV.3	OV - Občanské vybavení veřejné

Vyhodnocení údajů z územního plánu v souvislosti s oceněním:

Podle platného územního plánu se jedná plochu stavební, SU.V4 - plocha smíšená všeobecná, rozvojová lokalita Ke-5 Kohoutovice centrum.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

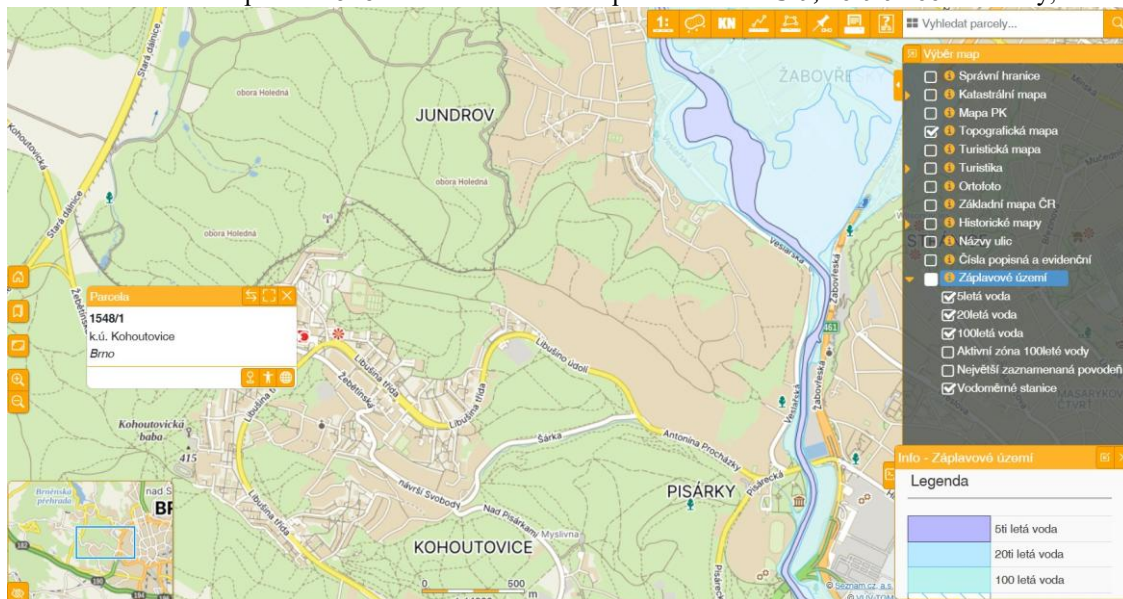
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemek parc.č. 1548/1 se nachází mimo záplavové území 5-ti, 20-ti a 100-leté vody, viz. obr. níže:



Znalcem nejsou zjištěna rizika spojená s umístěním nemovité věci.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným vzorkům bylo zvoleno porovnání za 1m² plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Parcela č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, okres Brno-město

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 782,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Lokalita:

Popis:

BRNO-MEDLÁNKY, okres BRNO-MĚSTO

Medlánky

BRNO-MEDLÁNKY, okr. BRNO-MĚSTO, [REDAKCE]: Pozemky [REDAKCE] evidované v KN jako orná půda, mírně svažité terén, v okolí budovy VŠ, areál Technologického parku, okrajová část Brna, Městská část Brno-Medlánky, ulice [REDAKCE] Územní plán – SV 0,80 PLOCHY STAVEBNÍ, STABILITA - NÁVRHOVÁ, FUNKCE - SMÍŠENÁ PLOCHA VÝROBY A SLUŽEB. Záplavová oblast – není. Na pozemku nejsou věcná břemena."

Pozemek:

3 525,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - [REDAKCE]

K2 Lokalita

K3 Velikost

K4 Tvar pozemku

K5 Úvaha znalce

z

V/2024

1,00

0,95

1,05

1,05

1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [REDAKCE]

z V/2024; Lokalita - MEDLÁNKY JSOU MĚSTSKOU ČÁSTÍ BLÍŽE CENTRU BRNO S LEPŠÍ DOSTUPNOSTÍ: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - VĚTŠÍ VÝMĚRA POZEMKŮ; Tvar pozemku - PROTÁHLÝ TVAR POZEMKŮ: KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU; Úvaha znalce - POZEMKY NEJSOU PLNĚ SJEDNOCENÉ V KOMPAKTNÍ CELEK: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

Cena [Kč]

Výměra pozemku

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

k V/2024

[m²]

[Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

37 012 500

3 525

10 500

1,10

11 550,00



Název: BRNO-KOMÁROV, okres BRNO-MĚSTO

Lokalita: Komárov

Popis: BRNO-KOMÁROV, okr. BRNO-MĚSTO, p.č. [REDACTED] Pozemek p.č. [REDACTED] k.ú. Komárov, okr. Brno-město evidované v KN jako ostatní plocha/jiná plocha, rovinatý terén, rozvojová lokalita, zpevněné plochy, v okolí bytové domy a skladové a výrobní provozovny širší centrum města, ulice Dornych. Územní plán – SU.K4 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ, výšková úroveň 9-22m, PLOCHA STABILIZOVANÁ. Záplavová oblast – zápl. oblasti 100-leté vody. Na pozemku je více věcných břemen. Cena s DPH = 1.598.419,68Kč (vč. DPH 21%), v dosahu možnost kpl. připojení.

Pozemek: 133,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - [REDACTED]	z VII/2024	1,00
K2 Lokalita		1,00
K3 Velikost		0,90
K4 Tvar pozemku		1,10
K5 Úvaha znalce		1,15

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [REDACTED]
z VII/2024; Lokalita - MČ JE ÚZEMÍ BLÍŽE CENTRU MĚSTA, V OKOLÍ VŠAK VÝROBNÍ A SKLADOVÉ PROVOZOVNY: CELKOVĚ JE POLOHA VYHODNOCENA SHODNĚ; Velikost - MENŠÍ VÝMĚRA POZEMKŮ; Tvar pozemku - PROTÁHLÝ - VE SROVNÁNÍ MĚNĚ VHODNĚJŠÍ TVAR POZEMKU: KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU; Úvaha znalce - POZEMEK JE V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ, NA POZEMKU SE VYSKYTUJÍ VĚCNÁ BŘEMENA VEDENÍ IS: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k VII/2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 321 008	133	9 932	1,14	11 322,00



Název: BRNO-LÍŠEŇ, okres BRNO-MĚSTO

Lokalita: Líšeň

Popis: BRNO-LÍŠEŇ, okr. BRNO-MĚSTO, [REDACTED] Pozemek p.č. [REDACTED] k.ú. Líšeň, okr. Brno-město evidované v KN jako ostatní plocha/jiná plocha, rovinatý terén, pozemek využívaný jako zeleň s trvalými porosty, mezi komunikacemi ul. Novolíšeňská a ul. Bednaříkova v okolí bytové domy – sídlištní zástavba a parkoviště. Územní plán – OK-V3 - PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ, výšková úroveň 6-16m, PLOCHA PŘESTAVEB. Záplavová oblast – není. Na pozemku nejsou věcná břemena, v dosahu možnost kpl. připojení na veř. IS.

Pozemek: 989,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - [REDACTED]	z VIII/2024	1,00
K2 Lokalita		1,00
K3 Velikost		0,95
K4 Tvar pozemku		1,00
K5 Úvaha znalce		1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [REDACTED]
z VIII/2024; Lokalita - MČ LÍŠEŇ JE OKRAJOVOU ČÁSTÍ BRNA: POLOHA VYHODNOCENA SHODNĚ; Velikost - MENŠÍ VÝMĚRA POZEMKŮ; Tvar pozemku - SROVNATELNÝ TVAR POZEMKU: NEUPRAVUJI; Úvaha znalce - STARŠÍ DATA Z R. 2023 (KUPNÍ CENA PODLE ZNALECKÉHO POSUDKU Z 16.6.2023): KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM NAHORU

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k VIII/2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
10 580 000	989	10 698	1,05	11 233,00



Minimální jednotková porovnávací cena	11 233 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 550 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1548/1	1 782	11 368,00		20 257 776,00
Výsledná porovnávací hodnota					20 257 776 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Silné stránky

- pozemky se nachází na území krajského města Brna
- existuje vyšší poptávka ke koupi pozemků v k.ú. Brna
- pozemky jsou podle ÚPmB v ploše rozvojové lokality, plochy smíšené, obytné všeobecné
- na pozemku nejsou v KN evidována žádná věcná břemena/služebnosti

Slabé stránky

- pozemek je zastavěn stavbou jiného vlastníka

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena parcely č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, okres Brno-město je znalecm činí:

- 20.257.800,-Kč

- 1) Podle zadání znalec podává informaci, že ve znaleckém posudku uváděné ceny jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty.
- 2) Podle zadání znalec neprovádí výpočet ceny zjištěné podle §1c vyhlášky MF.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných vzorků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze katastrálního úřadu.
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů znalec stanovil celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol: Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, okr. Brno-město.

Má být i uvedena informace, zda-li se jedná o cenu s DPH a nebo bez DPH.

CENA OBVYKLÁ parc.č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, okr. Brno-město činí:

- 20.257.800,-Kč

- dvacetmilionůdvěstapadesátsedmtisícsmset korun českých.

Uváděné ceny jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob v ocenění je založen na úsudku a erudici znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
OBJEDNÁVKA ODHADU ze dne 18.2.2025	2
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV 10001	1
KATASTRÁLNÍ MAPA	2
VYZNAČENÉ VEDENÍ VEŘEJNÝCH INŽENÝRSKÝ SÍTÍ V PŘEDMĚTNÉM ÚZEMÍ	1
FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025	6

OBJEDNÁVKA ODHADU ze dne 18.2.2025

Statutární město Brno

B | R | N | O

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

VYŘIZUJE:

TELEFON :

E-MAIL :

FAX :

OBJEDNÁVKA: 9632500035

ZE DNE: 18.02.2025

Termín dodání : 28.03.2025

Měna objednávky: CZK

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1/196

602 00 Brno 2

Dodací adresa:

Majetkový odbor MMB

Malinovského náměstí 3

601 67 Brno

Objednáváme u Vás:

Znalecký posudek dle Rámcové dohody č. 6323224522 ze dne 19.10.2023.

Požadavek č. 1:

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemku p.č. 1548/1 v k.ú. Kohoutovice. Na pozemku stojí stavba č.p. 581 (prodejna společnosti Albert), která není předmětem ocenění.

Předmětný pozemek bude nabízen k přímému prodeji nebo k prodeji formou elektronické aukce.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme. Prosím uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

Maximální cena zakázky: 17 000 Kč bez DPH

Pozn.: V případě, že celková cena předmětu plnění bude vyšší než 50 000 Kč bez DPH, bude akceptovaná objednávka uveřejněna v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.

Objednatel požaduje předat předmět plnění ke kontrole případných vad či nedodělků, a to 3 dny před termínem dodání.

Účel posudku: podklad pro jednání o majetkové dispozici

Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění

Ocenění k datu: místního šetření

Zvláštní požadavek: není

Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky s elektronickým podpisem

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

OBJEDNÁVKA ODHADU ze dne 18.2.2025

Znalečné: dle Rámcové dohody
Předání: ZP bude předán na MMB MO - Ing. Fialová
Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: mo-faktury@brno.cz
Podklady ocenění: LV



Digitálně podepsal
Mgr. Nikol
Wagnerová
21.02.2025 05:52

Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV 10001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2025 13:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610313 Kohoutovice

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
1548/1	1782	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kohoutovice, č.p. 581, obč.vyb., LV 1190				
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 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

POLVZ:53/1993

Z-1200053/1993-702

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

- 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:63/1993

Z-1200063/1993-702

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.02.2025 13:33:39

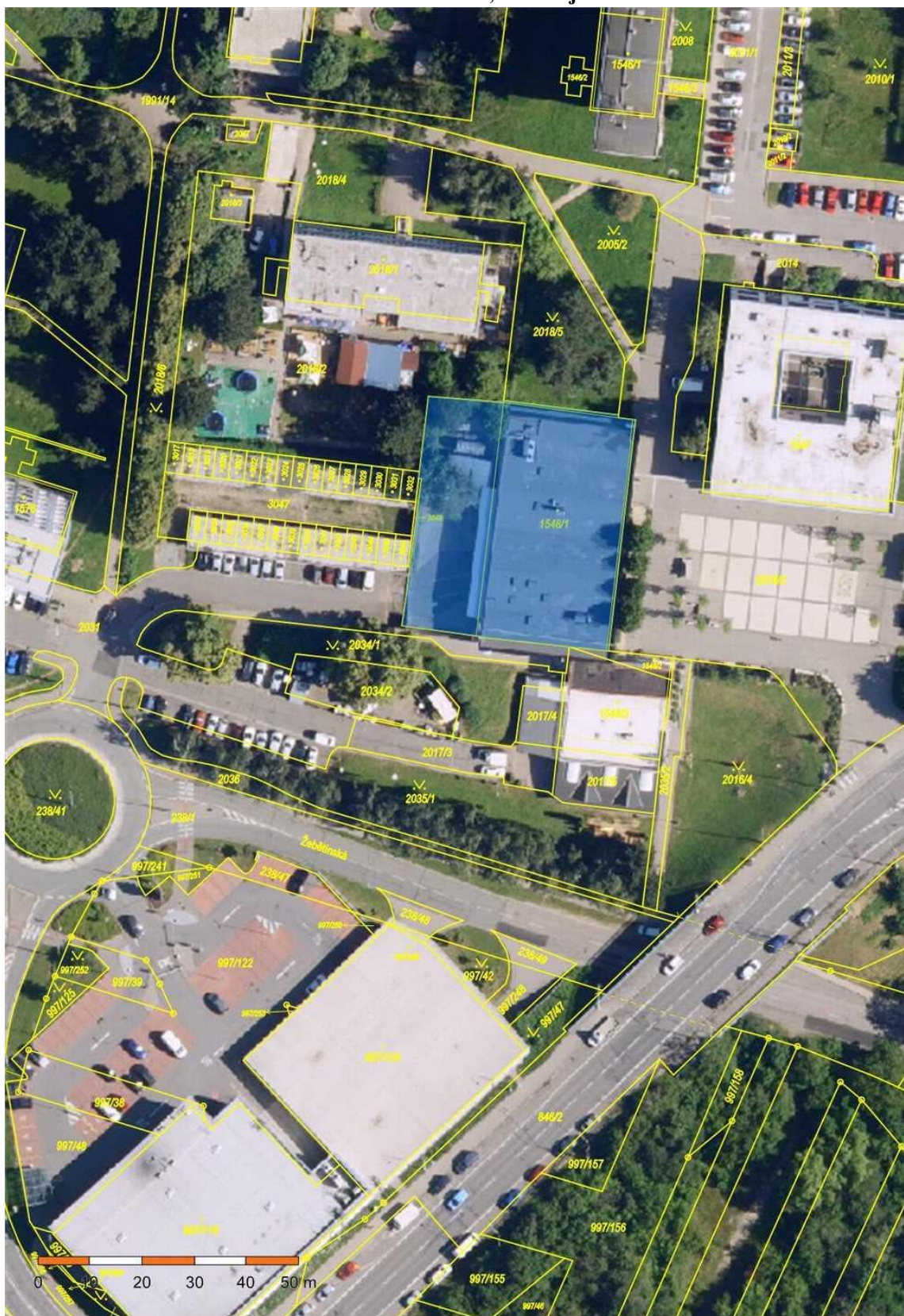
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

KATASTRÁLNÍ MAPA, zdroj: www.cuzk.cz



list 1

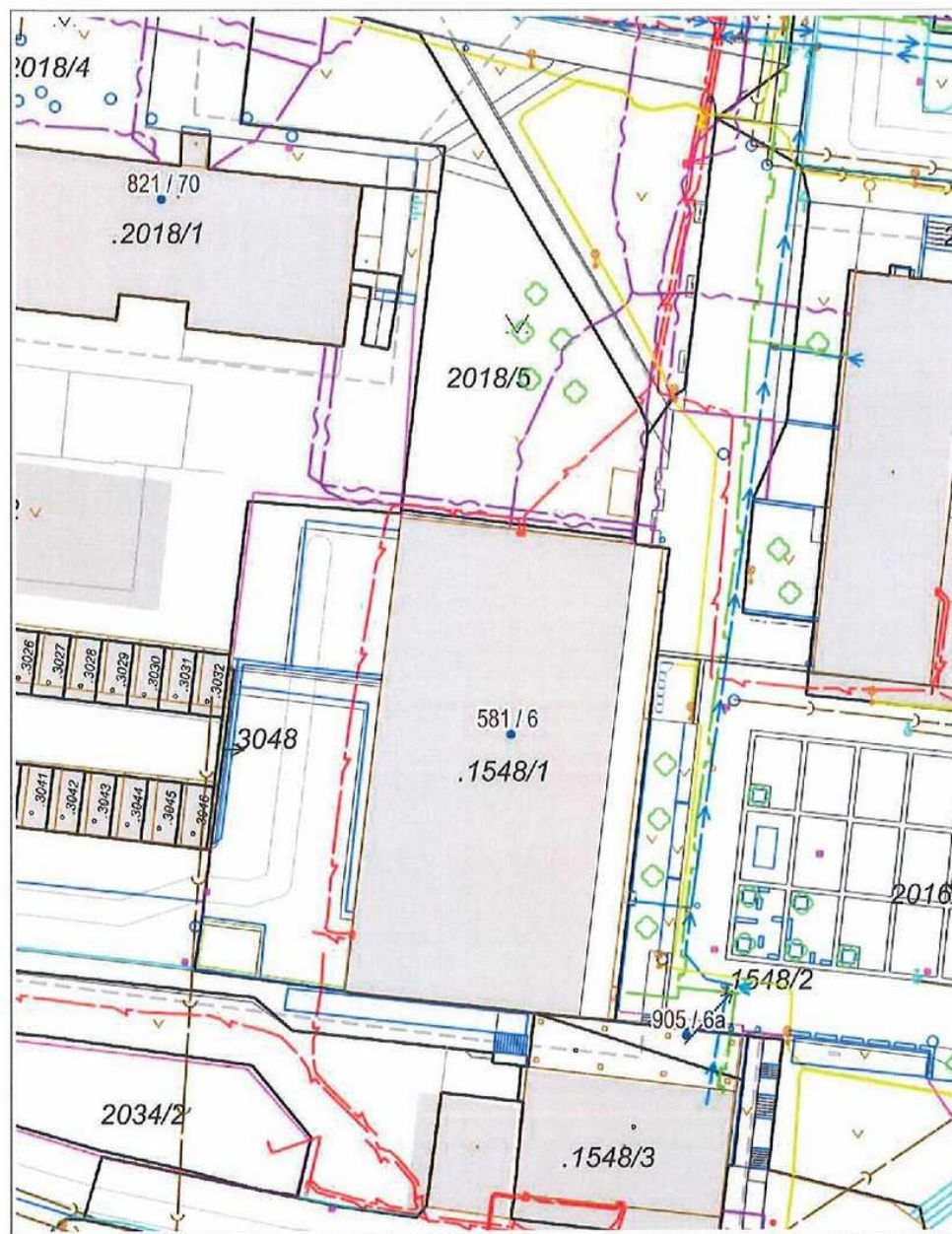


list 2

VYZNAČENÉ VEDENÍ VEŘEJNÝCH INŽENÝRSKÝ SÍTÍ V PŘEDMĚTNÉM ÚZEMÍ



20. 1. 2021



10 m

1 : 500

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RUIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, Technická mapa: Informační zobrazení digitální technické mapy města Brna. Technická mapa zobrazuje data technických sítí z různých zdrojů a nemusí být kompletní. MMB neručí za správnost a úplnost.

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

list 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



severovýchodní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581



jižní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, manipulační plocha za stavbou č.p. 581



pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, manipulační plocha za stavbou č.p. 581

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



vzdálený západní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581



vzdálený severní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice s montovanými vedlejšími stavbami a rostlinstvem

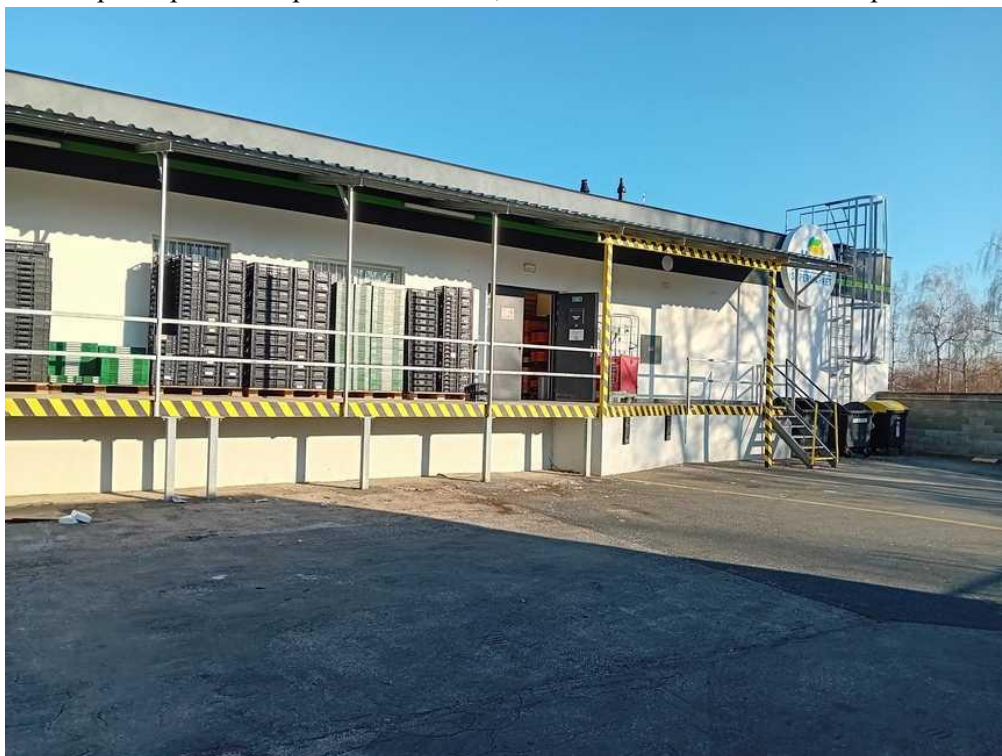


pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice s montovanými vedlejšími stavbami a rostlinstvem

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



západní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581



západní pohled na parcelu č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice se stavbou č.p. 581

FOTODOKUMENTACE ze dne 6.3.2025



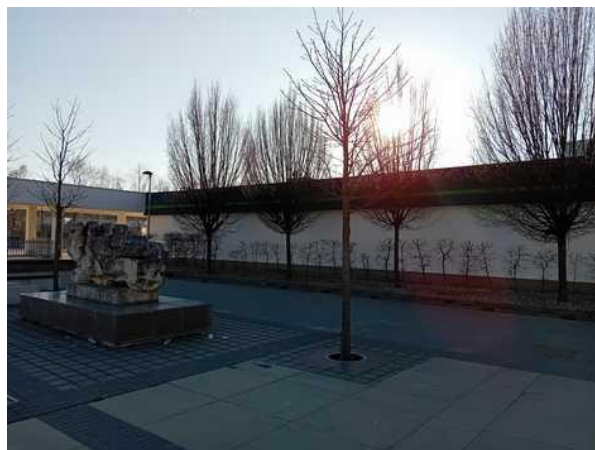
přístup k parcele č. 1548/1, k.ú. Kohoutovice, od západu



napojení na ulici Žebětínská



přístup pro pěší k parcele č. 1548/1 - vstup do budovy č.p. 581, k.ú. Kohoutovice



okolí parcely č.1548/1, k.ú. Kohotovice - veřejné prostranství v MČ Brno-Kohoutovice



okolí parcely č.1548/1, k.ú. Kohotovice - veřejné prostranství v MČ Brno-Kohoutovice



okolí parcely č.1548/1, k.ú. Kohotovice - veřejné prostranství v MČ Brno-Kohoutovice

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly znalcem přizváni konzultanti.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1103/2025.

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 předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 19.11.2001, č.j. Spr. 1152/2001, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí; pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016484/2025.

V Brně 17.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ing. Dan Vrbka



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.