



o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20, parc. č. 2616/23 a části pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m², vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
tel.: 511 156 347

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Objednávka:

9632500074

Vyhotovení číslo:

Elektronická kopie

Datum:

06. 06. 2025

Posudek obsahuje:

33 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh:

1. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001, k. ú. Černovice
2. Výřez z katastrální mapy
3. Fotodokumentace
4. Objednávka č. 9632500074 ze dne 07. 05. 2025
5. Situace „Lokalita – Průmyslová (2)“ s vyznačením předmětu dispozice
6. Letecký snímek zájmového území – Aktualizace analýzy rizika

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení a jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.3.2 Ostatní skutečnosti	3
1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	4
2. VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1. ZDROJE DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	5
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	5
3.3.2 Omezení vlastnického práva	6
3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	6
3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	6
3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady	7
3.3.6 Místní šetření	7
3.4. SITUACE	7
3.4.1 Popis města Brna	7
3.4.2 Umístění pozemků	8
3.5. CELKOVÝ POPIS POZEMKŮ	8
3.5.1 Pozemky	8
3.5.2 Popis z hlediska územního plánování	9
3.5.3 Omezení užívání pozemků	11
3.5.4 Přístup a příjezd	11
3.5.5 Povodňová situace	11
3.5.6 Inženýrské sítě	12
4. POSUDEK.....	13
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	13
4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	13
4.1.2 Určení obvyklé ceny	13
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	13
4.1.4 Zatřídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a postup ocenění	14
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	14
4.2.1 Pozemky ve funkční ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady	14
4.2.2 Rekapitulace	19
5. ODŮVODNĚNÍ.....	20
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	20
5.2. KONTROLA POSTUPU	20
6. ZÁVĚR.....	21
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	21
6.2. ODPOVĚĎ	21
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	22
6.4. CENA A DPH	22
ZNALECKÁ DOLOŽKA	23

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632500074 ze dne 07. 05. 2025. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovitých věcí:*

- pozemku parc. č. 2616/17,
- pozemku parc. č. 2616/20,
pozemku parc. č. 2616/23,
- částí pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m²,

vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Zadavatel požaduje určit jednotkové obvyklé ceny:

- a) pro část pozemku p. č. 2984 – část v navrhované ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady (viz. situační záznam: předmět dispozice – prodej).

Zadavatel nevyžaduje společně se určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely přípravy majetkové dispozice – prodej pozemků.

1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel uvedl, že nemá žádné informace a povědomí o skutečnosti, že by oceňované pozemky byly zatíženy kontaminací nějakého charakteru. Nepotvrdil tak ústní sdělení zástupce uživatele pozemků, že pozemky jsou kontaminovány, ovšem bez upřesňující specifikace. Znalec proto k ocenění přistupuje tak, že pozemky jsou kontaminace prosté.

1.3.2 Ostatní skutečnosti

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k datu ocenění, definuje obvyklou cenu a pro její určení předepisuje metodu ocenění, která má vycházet z realizovaných cen. Pro jejich získání znalec využívá katastr nemovitostí, který kupní smlouvy eviduje a z nichž lze mimo samotnou cenu zjistit také přesný předmět ocenění, zapsané právní vady a případné příslušenství. Další detailnější údaje z KN získat nelze.

Znalec tyto chybějící údaje pro ocenění získává z dalších veřejných zdrojů, jako je např. mapový podklad /www.mapy.cz/ s možností leteckého náhledu na celý předmět ocenění a detailní fotografický pohled z ulice. V případě, že je to možné pak i historii prodeje v inzerci s uvedenými popisy či fotografiemi. Tyto podklady poskytnou znalci další potřebné informace o předmětu prodeje, avšak nikoli všechny. Z uvedeného důvodu znalec upozorňuje na skutečnost, že i přes veškerou přiměřenou snahu není schopen pro předepsaný způsob ocenění získat veškerá potřebná data a závěr tohoto posudku je tedy potřeba vnímat touto optikou.

Pro definování funkčních celků oceňovaných pozemků dle nového ÚPmB a katastrální mapy bylo provedeno jejich zaměření v interaktivním prohlížeči serveru www.cuzk.cz a <https://gis.brno.cz/>. Výměry srovnávacích i oceňovaných částí pozemků jsou tedy s ohledem na uvedené orientační, kdy větší přesnosti není možné docílit.

1.4. Výhrada vlastnického práva

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení ceny za jeho zpracování. Do této doby je tento znalecký posudek vlastnictvím znalce a nesmí s ním být nakládáno jinak, než je dohodnuto. Po přechodu vlastnického práva smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, s přílohami. Znalecký posudek je znalcem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 a.n. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Při zajištění potřebných podkladů pro zpracování znaleckého posudku znalec využil tyto základní zdroje dat:

- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku.
- Data získaná od třetích stran.
- Data získaná z veřejných zdrojů.
- Data získaná z výsledků místního šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - informace o realizovaných prodejkách pozemků
- Veřejně dostupné informace o pozemcích z mapových podkladů (mapy.cz, maps.google.com, <https://gis.brno.cz/>).
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná od třetích stran – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (územní plán), ikatastr.cz (záplavové zóny).
- Data zajištěná při místním šetření – pořízení fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data získaná z uvedených zdrojů dat byla zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná od zadavatele považuje znalec za data věrohodná
- Data získaná od třetích stran jsou data sebraná a věrohodnost těchto dat nemůže znalec ověřit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data sebraná z veřejných zdrojů, zejména data z kupních smluv a inzerce, jsou data sebranými a jejich věrohodnost nemůže znalec potvrdit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data vytvořená znalcem z výsledků místního šetření /výsledky prohlídky, fotodokumentace/ jsou provedeny znalcem a jsou tedy data věrohodnými.

2.4. Omezující výhrady

S ohledem na skutečnost, že znalec pro vypracování znaleckého posudku využívá výše uvedené zdroje dat s jejichž informace dále pracuje, jsou závěry tohoto znaleckého posudku vypracovány s následujícími výhradami:

- zadavatel znaleckého posudku prohlásil, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej při zpracování znaleckého posudku uvedly v omyl a se zpracováním znaleckého posudku po předchozích konzultacích souhlasí
- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných

zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami předaných zadavatelem znaleckého posudku či jinými třetími osobami.

- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku a za případné změny v účelu využití zadavatelem či změny v tržním prostředí nebo oblasti legislativy po uvedeném datu tak znalec nenese odpovědnost a tyto změny nejsou v závěrech zohledněny.
- závěry znaleckého posudku jsou platné výhradně při akceptaci předpokladů pro řešení znaleckého úkolu a podmínek platnosti.

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění a podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zatřídění oceňované nemovité věci do příslušného segmentu trhu, jeho analýza a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Všechna data pak budou s ohledem na právní předpisy, řešící otázku oceňování a s ohledem na znalecké standardy, zpracována.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách, a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 16. 04. 2025		
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 611263 Černovice		List vlastnictví: 10001		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno				
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2616/17	9 333	ostatní plocha	jiná plocha	
2616/20	11 156	ostatní plocha	jiná plocha	

2616/23 2984	3 787 33 203	ostatní plocha ostatní plocha	jiná plocha jiná plocha
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 – viz LV v příloze posudku			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu			
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno: 16. 04. 2025

3.3.2 Omezení vlastnického práva

3.3.2.1 Právní vady, evidované v KN

Ve výpisu z katastru nemovitostí č. 10001 k datu 16. 04. 2025 nejsou uvedena žádná věcná práva a zápisy zatěžující oceňované nemovité věci.

3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Objednávka č. 9632500074 vystavená vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna dne 07. 05. 2025.
- Příloha objednávky: dokument pdf s názvem „situace“ Lokalita – Průmyslová (2) v měřítku 1:2200 vyznačující předmětné pozemky a členění pozemku parc. č. 2984, k. ú. Černovice
- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k. ú. Černovice ze dne 16. 04. 2025.
- Dokumenty pdf týkající se uzavřených nájemních smluv a dodatků k NS na předmětné pozemky s názvem „NS 62032032“, „NS 629305002“, „NS 6319035013“, dodatek č. 1 k NS 623032032“, „dodatek č. 1 k NS 629305002“, „dodatek č. 2 k NS 62930500202“, „6319035013 prodloužení platnosti NS“
- Dokument pdf s názvem „letecký snímek“ zobrazující předmětné pozemky
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616_17“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616_20“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2616_236“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „Report z ÚPmB – Černovice – 2984“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „snímek z technické mapy“ zobrazující existenci IS z GIS BRNO
- Dokument ve formátu word s názvem „DUFONEV prodej Černovice“ – žádost o zadání znaleckého posudku
- Dokument ve formátu word s názvem „DUFONEV RC prodej pozemků v k. ú. Černovice“ – návrh společnosti na prodej pozemků
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1886, k. ú. Černovice ze dne 28. 03. 2025
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1447, k. ú. Černovice ze dne 28. 03. 2025
- Dokument ve formátu pdf s názvem „mmb1es95050dc2“ – Vyjádření k návrhu prodeji pozemků p. č. 2616/17, 2616/20, 2616/23 a části p.č. 2984 vše v k.ú. Černovice – vyjádření OSM MMB ze dne 27. 3. 2025
- Dokumenty ve formátu pdf s názvem „stanovisko MČ Brno-Černovice“ – návrh na dispozici s majetkem města podaný dne 15. 1. 2025
- Dokument ve formátu pdf s názvem „vyznačení pronájmu pozemku p. č. 2984 v k. ú. Černovice“
- Dokument ve formátu pdf s názvem „zákres části p. č. 2984 k. ú. Černovice“ – mapa s vyznačením pozemku p. č. 2984 a jeho předmětné části
- Dokument ve formátu jpg s názvem „Příloha A.2 Černovická skládka“ Aktualizace analýzy rizika, Letecký snímek zájmového území, zpracovaný Ing. Zdeňkem Vavříčkem bez označení data
- Dokument ve formátu jpg s názvem „Příloha A.5 Černovická skládka“ Mapa hydroizohyps a směrů proudění podzemní vody, zpracovaný Mgr. Adamem Říčkou k datu leden 2008.

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Kopie katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů www.cuzk.cz., mapy.cz, maps.google.com a <https://gis.brno.cz/>

- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru www.cuzk.cz.
- Informace z místního šetření ze dne 26. 05. 2025.
- Informace z nového Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách www.gis.brno.cz
- Informace z povodňové mapy, zajištěné ze serveru edpp.cz

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.)
- **Zákon č. 458/2000 Sb. (energetický zákon)**, ve znění pozdějších předpisů.

3.3.5.2 Výpočetní programy

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

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.
- [6] ZDENĚK DUFEK A KOLEKTIV: *Rukověť znalce*. Vydavatelství a nakladatelství ALEŠ ČENĚK, s.r.o., 2023

3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 02. 06. 2025 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase, technického pracovníka kanceláře znalec a zástupce společnosti, která má předmětné pozemky v pronájmu. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné pozemky a jejich nejbližší okolí.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání se zajištěnými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

3.4. Situace

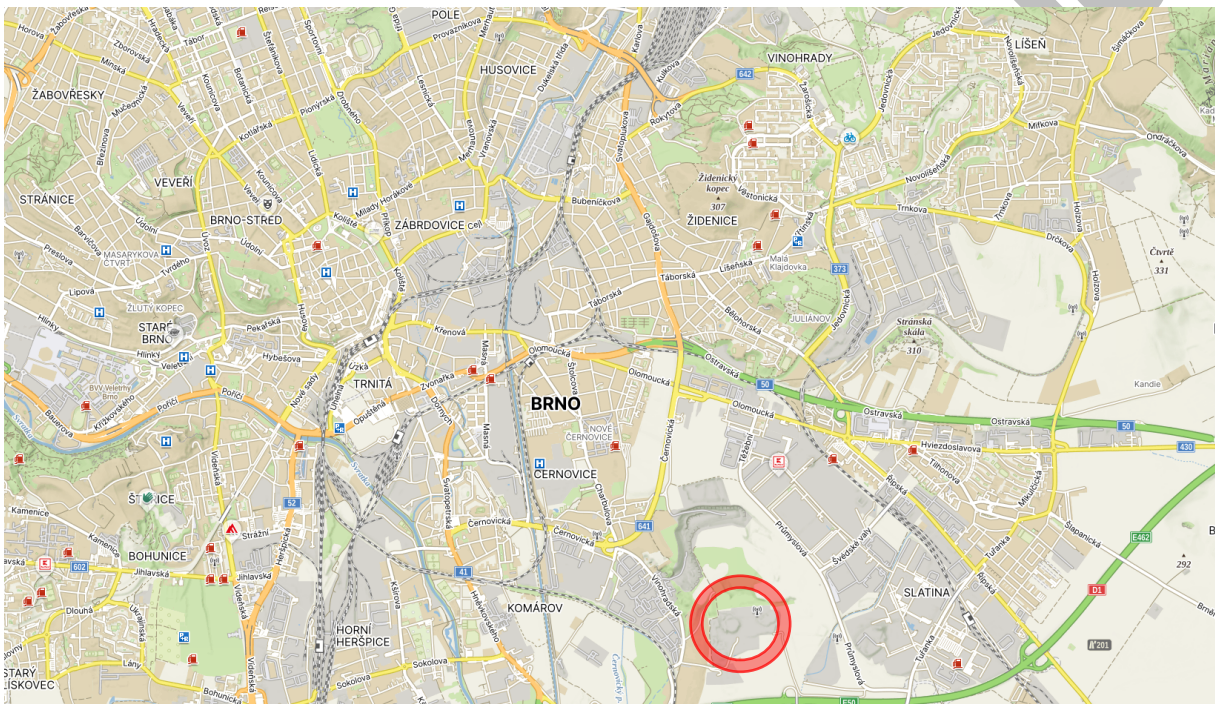
3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle ČSÚ má k datu 01. 01. 2024 celkem 400 566 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

3.4.2 Umístění pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Černovice, v nezastavěné oblasti, která je vymezena ulicemi Olomoucká, Těžební, Průmyslová, Černovická, Vinohradská, a dálnicí D1.

Toto katastrální území, rozkládající se na východním břehu řeky Svitavy patří mezi lokality Brna, které jsou pro bydlení velmi oblíbené. Nachází se v přijatelné vzdálenosti od centra, která zajišťuje relativně dobré parkovací možnosti a také hustota zástavby je menší než v centru. Městská část Brno-Černovice, rozkládající se na východním (levém) břehu řeky Svitavy, hraničí na východě s městskou částí Brno-Slatina, na severu s městskou částí Brno-Židenice, na západě s městskými částmi Brno-střed a Brno-jih, přičemž zde její západní hranice probíhá po západním (pravém) břehu řeky Svitavy. Na jihu pak hraničí s městskou částí Brno-Tuřany. V této MČ se nachází brněnská městská skládka Černovice. Městskou částí Černovice prochází páteřní komunikace Olomoucká, vedoucí do městské části Slatina a dále směrem na Olomouc s přímou dostupností na dálnici D1. Zástavbu této MČ tvoří převážně objekty bydlení, doplněné objekty jeslí, mateřské školy, základní školy, SOU potravinářského, obchodní akademie, ale také psychiatrické léčebny či objektem Nové Mosilany, která se zabývá výrobou vlnářských přízí a tkanin.



3.5. Celkový popis pozemků

3.5.1 Pozemky

Pozemek parc. č. 2616/17, k. ú. Černovice, o výměře 9 333 m² je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební suti, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný tvar, skládající se ze 2 podlouhlých lichoběžníků. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

Pozemek parc. č. 2616/20, k. ú. Černovice, o výměře 11 156 m² je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební suti, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný podlouhlý tvar. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

Pozemek parc. č. 2616/23, k. ú. Černovice, o výměře 3 787 m² je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování zeminy, stavební suti, recyklovaného materiálu a také umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu. Pozemek má nepravidelný tvar, blíží se lichoběžníku. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací a recyklační areál.

Pozemek parc. č. 2984, k. ú. Černovice, o výměře 33 203 m² je v KN evidován v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Pozemek je využíván pro skladování převážně zeminy, umožňuje přístupy k ostatním plochám areálu či výjezd mimo areál, část pozemku tvoří zatravněná plocha s náletovými dřevinami bez dalšího využití. Pozemek má nepravidelný tvar, blížíci se lichoběžníku. Pozemek není od sousedních pozemků nijak oddělen a tvoří s nimi skladovací areál, ve své jihozápadní části navazuje na oceňovaný pozemek parc. č. 2616/23.

3.5.2 Popis z hlediska územního plánování

Pozemky parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20 a parc. č. 2616/23 se dle nového ÚPmB nachází ve funkční ploše TO – Technická infrastruktura – nakládání s odpady.



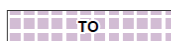
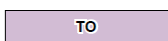
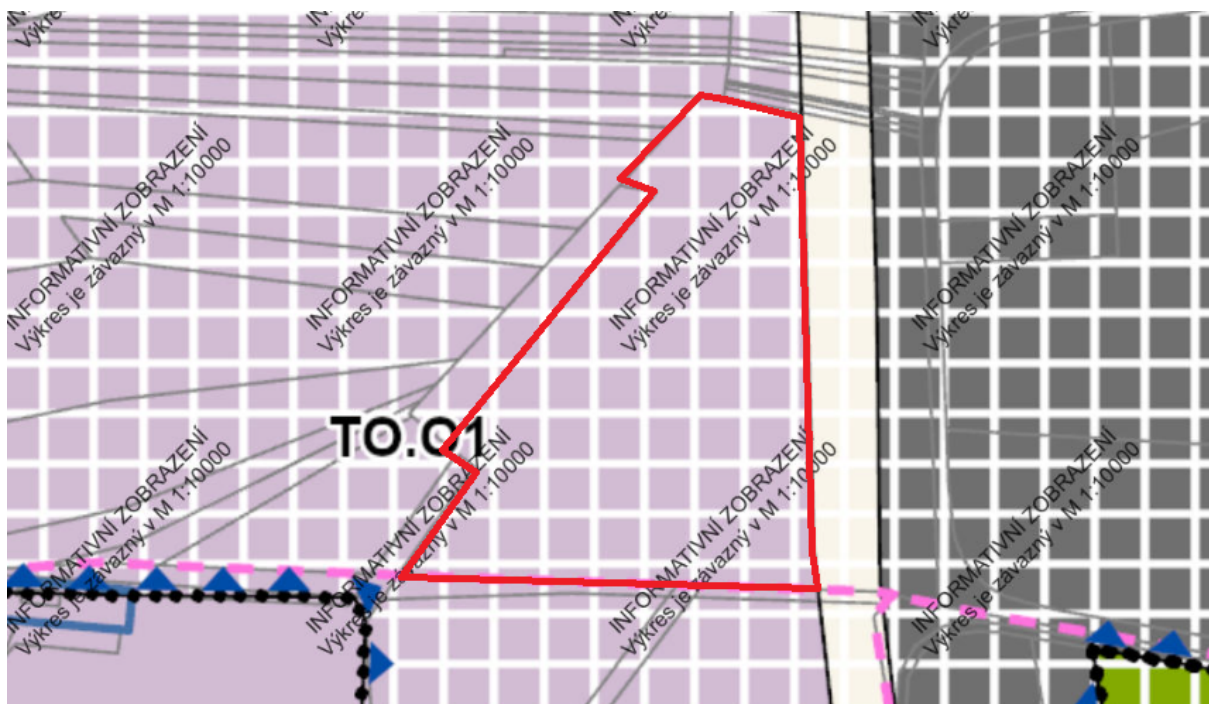
Pozemek parc. č. 2984 se dle nového ÚPmB, nachází v plochách s rozdílných způsobem využití, a to:

1. TO – Technická infrastruktura – nakládání s odpady o výměře 23 052 m²,
2. PU – Veřejná prostranství všeobecná o výměře 5 778 m²,
3. VU – Výroba všeobecná o výměře 4 373 m².

Předmětem ocenění v rámci znaleckého posudku je pouze část pozemku parc. č. 2984 situovaná v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady o výměře 22 991 m².

Specifikace funkční plochy dle ÚPmB – Technická infrastruktura – nakládání s odpady:

Stav:	plocha zastavitelná
Struktura zástavby:	stavebně omezená
Výšková úroveň zástavby:	3-7 m
Zóna se shodným charakterem:	Z6.5 Černovické terasy



TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady

V ÚPmB jsou vymezeny plochy určené pro zařízení pro nakládání s odpady celoměstského významu odpovídající měřítku územního plánu (např. zařízení na energetické využívání odpadu, skládka, kompostárna nebo dotřídňovací centrum).

Sběrná střediska odpadů nejsou vzhledem ke svému charakteru a rozloze v ÚPmB vymezena.

Umístění sběrných středisek odpadů statutárního města Brna je přípustné v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení komerčního, občanského vybavení – jiného, občanského vybavení – sportu, výroby všeobecné, výroby lehké; podmíněně přípustné je v plochách technické infrastruktury všeobecné, dopravní infrastruktury všeobecné a na veřejném prostranství, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.

Zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů pro podnikatelské účely mohou být umístována dle vlivu na životní prostředí pouze do ploch výroby všeobecné, podmíněně do ploch výroby lehké, dopravní a technické infrastruktury všeobecné, pokud toto umístění nenaruší jejich funkci.

Stávající plochy pro odpadové hospodářství celoměstského významu jsou doplněny o následující:

- rozvojová lokalita Li-7 / technická infrastruktura – nakládání s odpady – TO (TO.V5) při ulici Jedovnická určená pro rozšíření a rozvoj Brněnského recyklačního centra a rozšíření areálu ZEVO Jedovnická (zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů);
- rozvojová lokalita BI-10 / technická infrastruktura – nakládání s odpady – TO (TO.O1) na Černovické terase určená pro zařízení pro sběr a recyklaci odpadu, kompostárnu nebo výstavbu bioplynové stanice (zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo obchodování odpadů).

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO

Podmínky využití:

- **Hlavní** je využití pro nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné** je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

3.5.3 Omezení užívání pozemků

Zadavatel poskytl znalci Nájemní smlouvy (NS č. 6293-050-02 ze dne 22. 10. 1993, NS č. 62032032 ze dne 25. 6. 2003, NS č. 6319035013 ze dne 8. 1. 2020), a dodatky k nájemním smlouvám (dodatek č. 1 k NS č. 629305002 ze dne 4. 7. 2003, dodatek č. 1 k NS č. 62032032 ze dne 13. 12. 2005 a dodatek č. 2 k NS č. 629305002 ze dne 13. 12. 2005) mezi Statutárním městem Brno, jako pronajímatelem a právnickým subjektem, jako nájemcem.

Pronajímatel těmito smlouvami a dodatky pronajímá nájemci pozemky za účelem vybudování a provozování centra využití odpadů (tzn. recyklační linka, mísíci centrum, výroba kompostu, zabezpečená plocha pro dekontaminaci zemin, řízená deponie ornice).

Na základě dodatku č. 2 ze dne 13. 12. 2005 k NS č. 629305002 z roku 1993 se nájemce zavázal provést na pronajatých pozemcích rekultivaci ve smyslu platných právních předpisů – těsnění ploch proti průsaku srážkových vod do tělesa staré skládky, apod.

Dále je na základě smlouvy č. 6319035013 ze dne 10. 1. 2020 pronajata část pozemku parc. č. 2984 za účelem vybudování a provozování neveřejné účelové komunikace jako stavby dočasné. Účelová komunikace je součástí recyklační deponie nájemce a má sloužit jako druhý technický příjezd na ni.

Nájemné bylo sjednáno následovně:

- na základě NS ze dne 22. 10. 1993 činí roční nájemné 436 057 Kč pro soubor pozemků o výměře 16 779 m², což činí necelých 26 Kč/m²/rok,
- na základě dodatku č. 1 ze dne 4. 7. 2003 k NS ze dne 22. 10. 1993 se pronajímá pozemek parc. č. 2616/17 o výměře 9 333 m² a pozemek parc. č. 2616/20 o výměře 11 156 m² ve výši jednotkového nájemného 20 Kč/m²/rok,
- na základě dodatku č. 2 ze dne 13. 12. 2005 se mění jednotkové nájemné na 2,- Kč/m²/rok,
- na základě NS ze dne 25. 06. 2003 se pronajímá soubor pozemků o výměře 23 137 m² ve výši jednotkového nájemného 20 Kč/m²/rok,
- na základě dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2005 k NS ze dne 25. 06. 2003 se mění pronajímaná výměra na 22 425 m² a jednotkové nájemné na 2 Kč/m²/rok,
- na základě NS ze dne 8. 1. 2020 činí jednotkové nájemné na část pozemku parc. č. 2984, k. ú. Černovice, určeného k vybudování účelové komunikace, 31,- Kč/m²/rok.

Nájemné bylo sjednáno tak, že pronajímatel je oprávněn v každém roce zvýšit nájemné o nárůst celoroční míry inflace stanovené dle ČSÚ.

Výpovědní doba u jednotlivých nájemních smluv je sjednána následovně:

- NS č. 62032032 stanovuje pronájem na dobu neurčitou se šesti měsíční výpovědní lhůtou.
- NS č. 629305002 stanovuje pronájem na dobu určitou, a to na 20 let s tím, že 1 rok před uplynutím této lhůty může být za podmínek pronajímatele nájemcem požádáno prodloužení nájmu. Tato lhůta započala běžet dnem 22. 10. 1993. Dodatek č. 1 upravuje pronájem na dobu neurčitou se 6 měsíční výpovědní lhůtou.
- NS č. 6319035013 stanovuje nájem části pozemku parc. č. 2984 na dobu 5 let s výpovědní dobou 3 měsíce. Smlouva byla uzavřena dne 10. 1. 2020. Dle poskytnutých informací zadavatelem byla smlouva prodloužena o jeden rok, a to do 10. 1. 2026.

Po provedené analýze nájemních smluv a jejich dodatků vyplývá, že:

- pozemky mohou být užívány dle ÚPmB pro nakládání s odpady,
- pozemky jsou dle skutečnosti užívány pro nakládání s odpady, což je v souladu s ÚPmB,
- pozemky jsou ve skutečnosti užívány v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami a jejich dodatky,
- nájemní smlouvy obsahují výpovědní lhůty se standardní časovým úsekem

Podmínky uzavřených nájemních smluv tedy netvoří právní vadu, která by měla mít vliv na stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků.

3.5.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k areálu s předmětnými pozemky je umožněn prostřednictvím komunikace na pozemku parc. č. 228/18 (ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) ve vlastnictví Statutárního města Brna.

3.5.5 Povodňová situace

Oceňované pozemky dle mapového serveru ikatastr.cz nejsou situovány v záplavové zóně.

3.5.6 Inženýrské sítě

Napojení na inženýrské sítě je dle informací a získaných podkladů z mapového portálu GIS Brno možné v omezeném rozsahu – viz. příložený snímek z GIS Brno.

Dle zástupce společnosti nájemce je skladovací a recyklační areál, nacházející se na oceňovaných pozemcích, napojen na elektrickou energii prostřednictvím přípojky vedoucí od rozvodu elektroinstalace na pozemku ve vzdálenosti cca 150 m od areálu s oceňovanými pozemky (viz. příložený snímek z GIS Brno níže), dále je napojen na studnu a odkanalizován do kanalizační jímky, obě situované v rámci areálu.



4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Způsoby oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětných nemovitostí určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využitě pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvedenou možnost vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíly mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena obvyklá cena nemovité věci. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným pozemkům. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

4.1.4 Zatřídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a postup ocenění

Hlavním cenotvorným parametrem pozemků jsou možnosti jejich využití, které také zcela odpovídají novému platnému Územnímu plánu města Brna.

Dle zadání znaleckého posudku budou oceněny pozemky parc. č. 2616/17, parc. č. 2616/20 a parc. č. 2616/23, které se shodně dle nového Územního Plánu města Brna nachází v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady a vybraná část pozemku parc. č. 2984 situovaná v ploše dle ÚPmB technická infrastruktura – nakládání s odpady.

Porovnáním bude pro každou funkční plochu vypočtena jednotková cena, kterou se vynásobí daná výměra daného pozemku.

4.2. Výsledky analýzy dat

4.2.1 Pozemky ve funkční ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

4.2.1.1 Analýza trhu pozemků v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady

Pro stanovení porovnávací hodnoty znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů obdobných pozemků v adekvátním časovém horizontu od data ocenění zpětně do minulosti. Znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje s katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014–2025.


Průzkum byl zaměřen na pozemky:


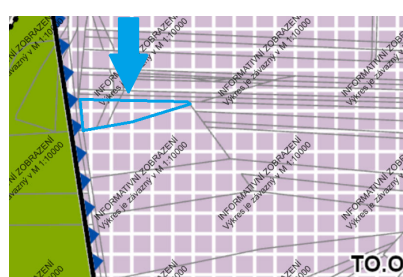

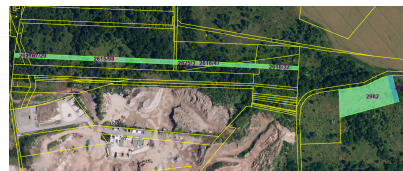

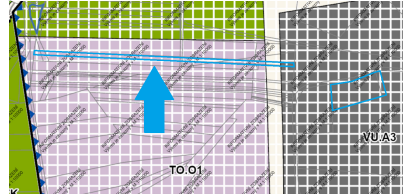




- v obdobné lokalitě jako jsou oceňované v rámci města Brna,
- situované v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady,
- s možností přímého dopravního napojení z veřejné komunikace,
- s možností napojení na potřebné inženýrské sítě v kapacitě, dostatečné pro účel využívané činnosti.

Po provedení průzkumu je možné konstatovat, že pozemky obdobných vlastností, situovaných v ploše technické infrastruktury – nakládání s odpady dle platného územního plánu v lokalitě Černovice nebyly v požadovaném období 2023-2025 obchodovány v dostatečné míře. Z uvedeného důvodu znalec rozšířil okruh hledaných pozemků situovaných v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s opady i na další městské čtvrti.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

4.2.1.2 Prodej pozemků, situovaných v ploše technické infrastruktury

1	Prodej pozemků		
	Kupní cena: 5 000 000 Kč Jednotková cena: 2 234 Kč/m² Adresa: areál DUFONEV, Černovice	Datum vkladu: 23. 08. 2024 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 2 238 m ² Kupující: právnická osoba	
Popis: Pozemek parc. č. 2611/1 (orná půda o výměře 695 m ²), dále pozemek parc. č. 2616/3 (orná půda o výměře 1 257 m ²) a pozemek parc. č. 2767/2 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 286 m ²), které jsou zapsány			

	<p>na LV č. 1886 pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 5 000 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <p></p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-15799/2024-702</p>		
<p>2</p>	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 6 463 275 Kč Jednotková cena: 3 500 Kč/m² Adresa: Černovice</p> <p>Datum vkladu: 11. 10. 2024 Prodaná část: id. 3/20 Plocha celkem: 1 846,65 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 2615/98 (orná půda o výměře 2152 m²), dále parc. č. 2503/132 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 307 m²), parc. č. 2611/7 (orná půda o výměře 103 m²), parc. č. 2616/32 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 998 m²), parc. č. 2616/47 (orná půda o výměře 701 m²), parc. č. 2712/236 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 52 m²), parc. č. 2712/237 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 7 m²), parc. č. 2719/16 (orná půda o výměře 2 601 m²), parc. č. 2767/2 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 286 m²), parc. č. 2767/23 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 30 m²), parc. č. 2767/29 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 72 m²), parc. č. 2825/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 35 m²), parc. č. 2982 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4 780 m²) které jsou zapsány na LV č. 1092 a dále pozemek parc. č. 2983 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 473 m²), který byl zapsán na LV č. 225, pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 6 463 275,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <p></p>	   
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-19347/2024-702</p>		
<p>3</p>	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 15 509 000 Kč Jednotková cena: 908 Kč/m² Adresa: areál DUFONEV, Černovice</p> <p>Datum vkladu: 15. 03. 2016 Prodaná část: 100% Plocha celkem: 17 075 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 2616/19 (ostatní plocha, jiná plocha o výměře 17 075 m²), zapsáný na LV č. 3387 pro obec Brno a katastrální území Černovice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 15 509 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <p></p>	 

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-5690/2016-702																			
4	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 4 500 000 Kč Jednotková cena: 354 Kč/m² Adresa: Černovice</p> <p>Datum vkladu: 06. 12. 2021 Prodaná část: 100%, 5 %, 80% Plocha celkem: 12 720,25 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc.č. 228/13 (ostatní plocha o výměře 4 056 m²), 228/17 (ostatní plocha o výměře 117 m²), 231/9 (ostatní plocha o výměře 53 m²) k. ú. Brněnské Ivanovice, zapsané na LV č. 1467, dále pozemky 2616/41 (ostatní plocha o výměře 215 m²), 2712/164 (orná půda o výměře 669 m²), 2985 (ostatní plocha o výměře 6 770 m²), 2986 (ostatní plocha o výměře 7 654 m²), k. ú. Černovice zapsány na LV č. 1888, spoluvlastnický podíl id. 1/20 na pozemcích parc. č. 2503/132 (ostatní plocha o výměře 307 m²), 2611/7 (orná půda o výměře 103 m²), 2615/98 (orná půda o výměře 2 152 m²), 2616/32 (ostatní plocha o výměře 998 m²), 2616/47 (orná půda o výměře 701 m²), 2712/236 (ostatní plocha o výměře 52 m²), 2712/237 (ostatní plocha o výměře 7 m²), 2767/23 (ostatní plocha o výměře 30 m²), 2767/29 (ostatní plocha o výměře 72 m²), 2825/3 (ostatní plocha o výměře 35 m²) a 2982 (ostatní plocha o výměře 4 780 m²), k. ú. Černovice zapsáno na LV č. 1092 a dále spoluvlastnický podíl id. 4/5 na pozemku parc. č. 2983 (ostatní plocha o výměře 473 m²), k. ú. Černovice zapsaný na LV č. 2256, vše obec Brno, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 500 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>DU - Doprava všeobecná</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VU - Výroba všeobecná</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VL - Výroba lehká</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>PU - Veřejná prostranství všeobecná</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>OK - Občanské vybavení komerční</td> </tr> </table>			TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady			DU - Doprava všeobecná			VU - Výroba všeobecná			VL - Výroba lehká			PU - Veřejná prostranství všeobecná			OK - Občanské vybavení komerční
		TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady																	
		DU - Doprava všeobecná																	
		VU - Výroba všeobecná																	
		VL - Výroba lehká																	
		PU - Veřejná prostranství všeobecná																	
		OK - Občanské vybavení komerční																	
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-29740/2021-702																			
5	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 44 770 000 Kč Jednotková cena: 2 035 Kč/m² Adresa: sklad. areál, Brn. Ivanovice</p> <p>Datum vkladu: 26. 04. 2023 Prodaná část: 100% Plocha celkem: 22 000 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 228/36 o výměře 22 000 m², ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 44 770 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td>VU - Výroba všeobecná</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>DU - Doprava všeobecná</td> </tr> </table>			VU - Výroba všeobecná			TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady			DU - Doprava všeobecná									
		VU - Výroba všeobecná																	
		TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady																	
		DU - Doprava všeobecná																	

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-7575/2023-702	
6	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 6 000 570,29 Kč Jednotková cena: 2 672,86 Kč/m² Adresa: u areálu SAKO, Židenice</p> <p>Datum vkladu: 21. 12. 2021 Prodaná část: 100 % Plocha celkem: 2 245 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 7877/2 (zahrada o výměře 343 m²), pozemek parc. č. 7878/2 (ostatní plocha o výměře 64 m²) a pozemek parc. č. 7889/2 (zahrada o výměře 1 838 m²), které jsou zapsány na LV č. 5498 pro obec Brno a katastrální území Židenice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 4 959 149,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <p>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady DU - Doprava všeobecná</p>
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-293/2022-702	
7	<p>Prodej pozemků</p> <p>Kupní cena: 220 000 Kč Jednotková cena: 6 204 Kč/m² Adresa: areál SAKO, Židenice</p> <p>Datum vkladu: 28. 03. 2024 Prodaná část: 1/24 Plocha celkem: 35,46 m² Kupující: právnická osoba</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 9650/39 (ostatní plocha o výměře 37 m²), 9652/93 (ostatní plocha o výměře 115 m²), 9653/16 (ostatní plocha o výměře 65 m²), 9684/16 (ostatní plocha o výměře 24 m²), 9684/17 (ostatní plocha o výměře 111 m²), 9687/9 (ostatní plocha o výměře 388 m²), na kterém stojí stavba č. p. 4480 (průmyslový objekt, na LV č. 5948), 9688/14 (ostatní plocha o výměře 50 m²) a 9688/16 (ostatní plocha o výměře 61 m²), zapsáno na LV č. 4203 pro obec Brno a katastrální území Židenice, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p> <p>Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím ve výši 220 000,- Kč (konečná cena).</p> <p>V plochách dle nového ÚPmB podle rozsahu zastoupení:</p> <p>TO - Technická infrastruktura - nakládání s odpady</p>
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-12786/2024-702	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že jednotkové kupní ceny pozemků situovaných dle ÚPmB v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady se ve městě Brně pohybují v období let 2016–2024 v rozmezí od 908 Kč/m² do 3 500 Kč/m², s ohledem na celkovou velikost prodávané plochy pozemků a také při vyřazení extrémních hodnot.

4.2.1.1 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání nemovitostí jako celku – část 1					
Č.	Lokalita (Brno)	Velikost plochy (m ²)	Vlastnosti		Datum prodeje
			Funkční typ ÚPmB 2025	Skutečnost dle KM	
Oceň. objekt	Areál DUFONEV, Černovice	47 267	TO	nakládání s odpady	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

1	Areál DUFONEV, Černovice, (poz. 2611/1, 2616/3, 2767/2)	2 238	TO	nakládání s odpady	III/2024
2	Černovice, (2615/98, 2503/132, 2611/7...)	1 846,65	TO, VU, DU	nakládání s odpady	IV/2024
3	Areál DUFONEV, Černovice, (2616/19)	17 075	TO	nakládání s odpady	I/2016
4	Brněnské Ivanovice (228/13), Černovice (2616/41, 2611/7...)	12 720,25	TO, VU, DU, VL	skladování materiálu	IV/2021
5	Skladovací areál, Brněnské Ivanovice (228/36)	22 000	VU, TO, DU	nakládání s odpady, skladování materiálu	II/2023
6	u areálu SAKO, Židenice (7889/2, 7877/2, 7878/2)	2 245	TO, DU	zatravněné plochy	IV/2021
7	Areál SAKO, Židenice (9650/39, 9652/93, 9653/16...)	35,5	TO	zpevněné plochy + stavba	I/2024

4.2.1.2 Aplikované koeficienty

KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase.

S ohledem na skutečnost povinnosti určit porovnávací hodnotu z realizovaných cen, analyzoval znalec sjednané ceny kupních smluv v KN. Jelikož lze prodeje vhodných nemovitostí pro porovnání dohledat v několika letech /zpětně/, je nutno jejich výše aktualizovat k datu ocenění dle vývoje reálného trhu.

Pro rezidenční nemovitosti existuje několik indexů, které vývoj sledují (Cenový index nemovitostí, HB index, Index České spořitelny a další). Pro pozemky technické infrastruktury však obdobný index neexistuje, jelikož se nejedná o často obchodované nemovitosti jako investici ani pro soukromý užitek.

Po analýze jsou ve znaleckém posudku pro úpravu sjednaných cen nastaveny tyto nárůsty:

- Cenový nárůst u cen z roku 2021 (pro rok 2025) 15%
- Cenový nárůst u cen z roku 2022 (pro rok 2025) 10%
- Cenový nárůst u cen z roku 2023 (pro rok 2025) 5%
- Cenový nárůst u cen z let 2024–2025 0%

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K6.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci, a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST PLOCHY POZEMKU

Koeficient porovnává reálné využití pozemků k datu ocenění.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA TVAR A INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient porovnává využití pozemků a jejich tvar jako celku, možnosti přímého přístupu a příjezdu z komunikace veřejné. Dle názoru znalce má tento aspekt zanedbatelný vliv na pozemek v daném způsobu využití.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNÍ ÚPRAVY A EXISTENCE STAVEB

Koeficient zohledňuje velikost venkovních úprav, existenci staveb a vybavení na předmětných pozemcích v rozsahu dle kupní smlouvy.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKŮ

Koeficient zohledňuje rozsah funkčních ploch dle nového Územního plánu města Brna, rozložení srovnávaných pozemků v rámci ploch dle ÚPmB a také skutečný účel využití pozemků dle veřejně dostupných informací.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce (např. spoluvlastnický podíl apod.).

Porovnání nemovitostí jako celku – část 2												
Č.	Skutečná kupní cena		Kvc - koef vývoje ceny	JC po redukcí Kč/m ²	K1 poloha	K2 velikost	K3 tvar využití	K4 stav. úpr., stavba	K5 účel dle ÚP a skut	K6 úvah znal	IO K1 × ... K6	JC oceň objektu odvozená Kč/m ²
	Kč	Kč/m ²										
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	5 000 000	2 234	1,000	2 234	1,00	1,30	1,00	1,00	1,20	1,00	1,56	1 432
2	6 463 275	3 500	1,000	3 500	1,00	1,30	1,00	1,00	1,30	0,95	1,61	1 630
3	15 509 000	908	1,200	1 090	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	948
4	4 500 000	354	1,150	407	VYŘAZUJE SE PRO EXTRÉM							
5	44 770 000	2 035	1,050	2 137	1,00	1,10	1,00	1,10	1,30	1,00	1,57	1 125
6	6 000 570	2 673	1,150	3 074	1,05	1,30	1,00	1,20	1,30	1,00	2,13	1 192
7	220 000	6 204	1,000	6 204	VYŘAZUJE SE PRO EXTRÉM							
Celkem průměr											Kč	1 472,00
Minimum											Kč	948
Maximum											Kč	1 630
Kvc	Koeficient úpravy na vývoj cen nemovitých věcí											
K1	Koeficient úpravy na polohu umístění pozemku											
K2	Koeficient úpravy na velikost plochy pozemku											
K3	Koeficient úpravy na tvar pozemku, možnost jeho využití v ploše, přístup a příjezd k pozemkům											
K4	Koeficient úpravy na stavební úpravy a stavby provedené na pozemcích											
K5	Koeficient úpravy na účel využití pozemků dle ÚP a také dle skutečnosti											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší).											
IO	Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Porovnáním byla stanovena jednotková cena **pozemků**, situovaných **v ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady** ve výši **1 472 Kč/m²**.

4.2.2 Rekapitulace

Na základě výše uvedených výpočtů jednotkových cen dospěl znalec k následujícím výsledkům:

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků			
Pozemek parc.č.	Pozemek nebo jeho část o výměře	Jednotková cena	Porovnávací hodnota celkem
2616/17	9 333 m ²	1 472 Kč/m ²	13 738 176 Kč
2616/20	11 156 m ²	1 472 Kč/m ²	16 421 632 Kč
2616/23	3 787 m ²	1 472 Kč/m ²	5 574 464 Kč
2984	22 991 m ²	1 472 Kč/m ²	33 842 752 Kč
Celkem	47 267 m²		69 577 024 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu pozemků má rozhodný vliv:

- Oceňované pozemky jsou k datu ocenění využívány pro nakládání s odpady.
- Pozemky jsou situovány společně s přílehlými pozemky v areálu sloužící jako skladovací a recyklační areál a tvoří s nimi ucelený areál využívaný pro podnikatelský záměr.
- Pozemky nejsou od sousedních pozemků nijak odděleny a nejsou v rámci celého areálu oploceny.
- Pozemky jsou dle platného ÚPmB situovány v ploše TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady.
- Dopravní napojení je přímé, po veřejné komunikaci.
- Areál s předmětnými pozemky je k datu ocenění napojen na inženýrské sítě v omezené míře, avšak v dostačující míře vzhledem k užívanému účelu podnikatelskému záměru.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu pozemku dle nového platného ÚPmB, zaokrouhleně v následujících výších:

Výpočet hodnoty/ceny pozemků v ploše TO dle ÚPmB			
Pozemek parc.č.	Jednotková	Porovnávací hodnota celkem	Obvyklá cena celkem
2616/17	1 472 Kč/m ²	13 738 176 Kč	13 700 000 Kč
2616/20	1 472 Kč/m ²	16 421 632 Kč	16 400 000 Kč
2616/23	1 472 Kč/m ²	5 574 464 Kč	5 600 000 Kč
2984	1 472 Kč/m ²	33 842 752 Kč	1 470 Kč/m ²

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad znalec určil obvyklou cenu a jednotkovou obvyklou cenu pro pozemky dle jejich začlenění v rámci nového Územního plánu města Brna.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu nemovité věci:

- pozemku parc. č. 2616/17,
- pozemku parc. č. 2616/20,
pozemku parc. č. 2616/23,
- částí pozemku parc. č. 2984 o výměře 22 991 m²,

vše v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaných na listech vlastnictví č. 10001, vedených Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

Zadavatel požaduje určit jednotkové obvyklé ceny:

- b) pro část pozemku p. č. 2984 – část v navrhované ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady (viz. situační záznam: předmět dispozice – prodej).

Zadavatel nevyžaduje společně se určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/17, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu Města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

13 700 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: třináct milionů sedm set tisíc korun českých)

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/20, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

16 400 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: šestnáct milionů čtyři sta tisíc korun českých)

Jednotková obvyklá cena pozemku parc. č. 2616/23, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

5 600 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: pět milionů šest set tisíc korun českých)

Jednotková obvyklá cena pozemku parc. č. 2984, v k. ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, určená dle nového Územního plánu města Brna, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

1 470,00 Kč/m² (konečná cena)

(slovy: jeden tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Oceňované pozemky jsou prosté právních vad, neuvedených v tomto znaleckém posudku či evidovaných v KN, jako např. nájmy, pacht, neevidovaná zástavní či předkupní práva či jiné právní vady.
- Oceňované pozemky jsou posuzovány jako pozemky určené pro nakládání s odpady, bez vady jiného charakteru, jako například kontaminace.
- Obvyklá cena je určena v cenové úrovni Q2/2025.

6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 5.1. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

Pro vyloučení pochybností se má za to, že v případě sjednání takovéto ceny mezi dvěma plátcí DPH /s úvahou DPH uplatnit/, uvedená cena se o DPH již nezvyšuje.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043790/2025

V Brně dne 06. 06. 2025

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

elektronická kopie

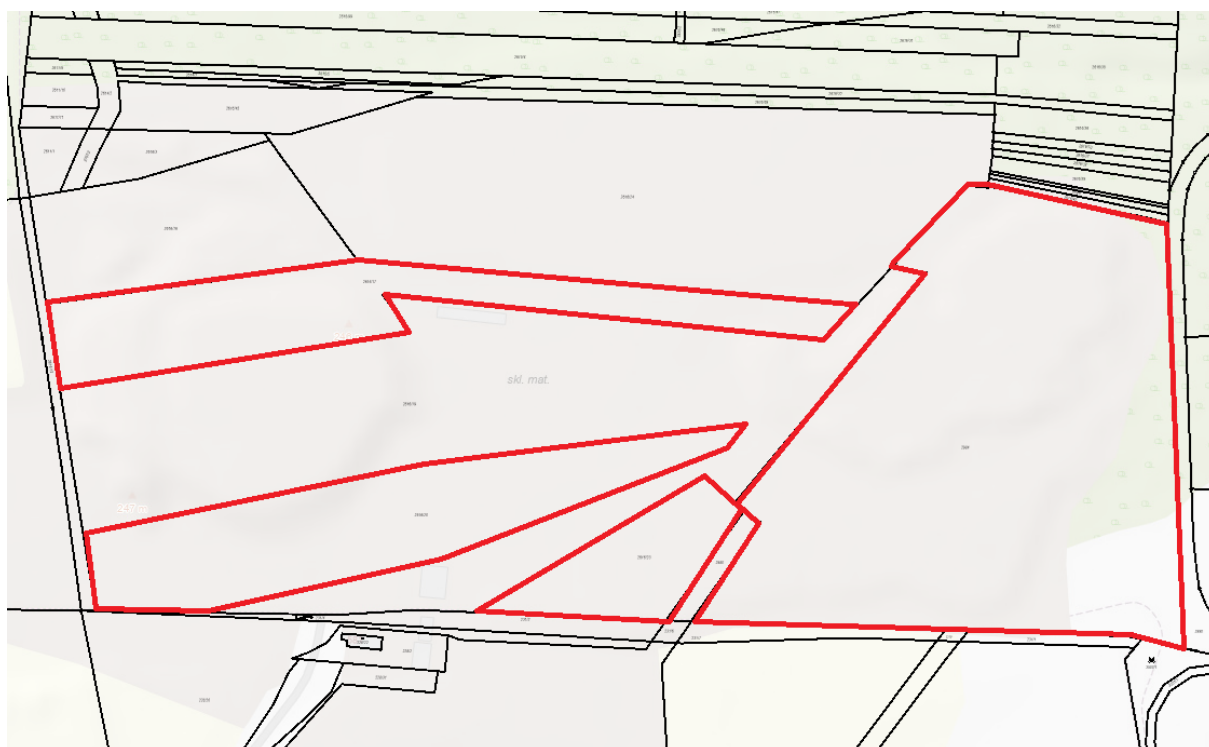
elektronická kopie

PŘÍLOHY

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k. ú. Černovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2025 09:55:02					
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno					
Okres: CZ0642 Brno-město			Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 611263 Černovice			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					
ČÁSTEČNÝ VÝPIS					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2616/17	9333	ostatní plocha	jiná plocha		
2616/20	11156	ostatní plocha	jiná plocha		
2616/23	3787	ostatní plocha	jiná plocha		
2984	33203	ostatní plocha	jiná plocha		
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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.					
			POLVZ:326/1993	Z-500326/1993-702	
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:178/2001	Z-500178/2001-702	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno					
o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO-V325/02/Fry - § 1 ze dne 24.01.2002.					
				Z-893/2002-702	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno					
o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 214465/2012 - MZE-130754 Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Brno ze dne 27.11.2012. Právní moc ke dni 13.12.2012.					
				Z-28752/2012-702	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno					
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					

2. Výřez z katastrální mapy



3. Fotodokumentace





4. Objednávka č. 9632500074 ze dne 07. 05. 2025

Statutární město Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE :

NAŠE ČJ :

SPIS ZN :

VYŘIZUJE: Blanarsch Dominik Mgr.

TELEFON : 542173546

E-MAIL : blanarsch.dominik@brno.cz

FAX :

OBJEDNÁVKA: 9632500074

ZE DNE: 07.05.2025

Termín dodání : 6. 6. 2025

Měna objednávky: CZK

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18
644 00 Brno

IČO: 40455556 DIČ: CZ6607310908

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:

Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny:

- pozemek p.č. 2616/17
- pozemek p.č. 2616/20
- pozemek p.č. 2616/23
- část pozemku p.č. 2984 o výměře 22 991 m² – jednotková kupní cena pro část v navrhované ploše technická infrastruktura – nakládání s odpady (viz situační zakres: předmět dispozice – prodej)
- vše v k.ú. Černovice

Jedná se o přípravu majetkové dispozice – prodej pozemků

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Maximální cena zakázky: 35 000,- Kč + DPH

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.

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

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

Poznámka: 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.

Dle čl. 3 bodu 3.7. odst. d) Rámcové dohody činí lhůta pro doplnění objednávky 3 pracovní dny.

Účel posudku:	příprava majetkové dispozice
Cenový předpis:	zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění
Ocenění k datu:	místního šetření
Zvláštní požadavek:	není
Dodací podmínky:	2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné:	dle Rámcové dohody
Předání:	ZP budou předány na MMB MO – Mgr. Blanarsch Faktura bude zaslána na e-mailovou adresu: mo-faktury@brno.cz
Podklady ocenění:	LV, situace

Ing.arch Eva Šimečková



Digitální podpis:
07.05.2025 16:10

.....
Mgr. Nikol Wagnerová
vedoucí odboru, Majetkový odbor

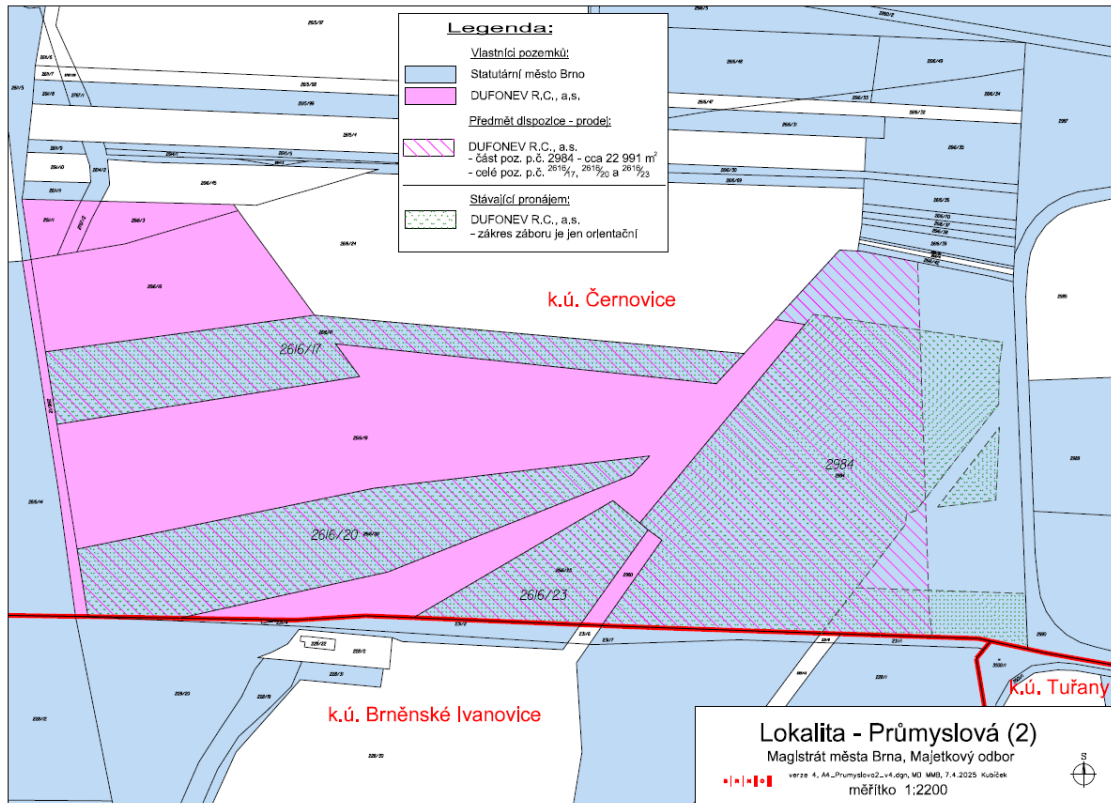
Fakturujte na adresu:

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

5. Situace „Lokalita – Průmyslová (2)“ s členěním předmětu dispozice



6. Letecký snímek zájmového území – Aktualizace analýzy rizika

