

# Znalecký posudek 2011/2022

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 390/18, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25 a pozemku p.č. 390/20, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město**

---



**V Brně dne 27.4.2022**

Ing. Bronislav Žáček  
znalec  
Hořická 54, 678 01 Blansko  
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno  
Tel. 603 158 839

# Znalecký posudek 2011/2022

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 390/18, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25 a pozemku p.č. 390/20, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město**

---

**Objednatel:** Statutární město Brno, Dominikánské nám.  
1/196, 602 00 Brno, Magistrát města Brna,  
majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67  
Brno, číslo objednávky 9632200027  
čj. MMB/0178882/2022 z 22.3.2022

**Účel znaleckého posudku:** podklad pro jednání o majetkové dispozici

**Oceňovací předpis:** zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,  
v aktuálně platném znění

**Zpracovatel znaleckého posudku:** Ing. Bronislav Žáček  
znalec  
Hořická 54, 678 01 Blansko  
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno  
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a  
odhady, specializace nemovitosti

**Číslo vyhotovení:**

**Datum zpracování:** 27.4.2022

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## ***ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU***

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky č. 9632200027 Magistrátu města Brna, ze dne 22.3.2022.

Účelem znaleckého posudku je aktualizace znaleckého posudku č. 2000/2021 o obvyklé ceně pozemku p.č. 390/18, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25 a pozemku p.č. 390/20, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Stanovení ceny zjištěné dle § 1c oceňovací vyhlášky objednatel nevyžaduje.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## ***POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT***

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána částečně objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

### **POUŽITÉ PODKLADY:**

- Objednávka Statutárního města Brna, magistrát města Brna, majetkový odbor, číslo objednávky 9632200027, čj. MMB/0178882/2022 ze dne 22.3.2022
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 22.3.2022
- Snímek katastrální mapy, mapový list Blansko 8-9/13, ze dne 22.3.2022
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného nového územního plánu města Brna, informace sdělené pracovnící OÚPR Ing. Terezií Šťastnou
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

- Prohlídka - uskutečněna dne 29.7.2021 a 20.4. 2022 , pořízena fotodokumentace
- Statické posouzení objektu s popisem sanačních opatření zpracované firmou PROXIMA projekt s.r.o, Lidická 19, Brno, z 06/2017
- Částečná projektová dokumentace objektu poskytnutá odborem školství a kultury MMB, z února 1968
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách pozemků a nebytových prostor v období roků 2019-2022 v městě Brně

### 3. NÁLEZ

#### ***SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT***

#### IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města Brna, číslo objednávky 9632200027, je předmětem ocenění pozemek p.č. 390/18 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 444 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25, a pozemek p.č. 390/20 – ostatní plocha, zeleň, o vým. 1221 m<sup>2</sup>, vše ve vlastnictví Statutárního města Brna, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole.

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici .

#### VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku, je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785.

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, ze dne 22.3.2022 je v části B uveden způsob ochrany: ochranné pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam..

Dále je v části „C“ předloženého LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole uvedeno Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle č. 2 smlouvy, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1782-10/2021 – oprávnění pro Teplárny Brno a.s., Okružní 25, Brno – Lesná, povinnost k p.č. 390/18 a p.č. 390/20. Toto věcné břemeno bylo zapsáno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6321063775, K/21/647, ze dne 2.12.2021, zápis proveden dne 11.1.2022.

Stavba čp. 1755, která je součástí pozemku p.č. 390/18, je zapsaná v katastru nemovitostí jako *objekt občanské vybavenosti*, což odpovídá jejímu poslednímu využití, tj. mateřská školka.

## DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Znalecký posudek je objednan jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, předané poklady odpovídají v zásadě skutečnosti zjištěné při místním šetření.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI, MÍSTOPIS

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 390/18, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti čp. 1755, or.č. Bieblova 25, a pozemek p.č. 390/20 ostatní plocha, zeleň, v městské části Brno – Černá Pole.

Objekt Bieblova or.č. 25 do července 2017 sloužil jako mateřská školka – jednalo se o dvě třídy s veškerým vybavením a příslušenstvím. Jedná se o objekt na vlastním pozemku, který má přístup a příjezd z veřejné komunikace a nalézá se v severní části městské čtvrti Brno - Černá Pole.

V okolí oceňovaného objektu je zástavba zejména bytovými domy a občanskou vybaveností – budovy škol (Univerzita obrany). V bezprostředním okolí je dostupná lokální občanská vybavenost, dostupnost k občanské vybavenosti města Brna je velmi dobrá.

## STAVBA – OBJEKT ČP. 1755, BIEBLOVA OR.Č. 25, KTERÝ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. 390/18

Budova je nepodsklepená, jednopodlažní, řadová koncová, konstrukce z montovaného skeletu, ŽB sloupy jsou v modulu 6\*7,20 m na prefabrikovaných patkách, přes které jsou uloženy železobetonové trámce, na kterých jsou postaveny obvodové stěny z tvárnic CDKL, vnitřní stěny a příčky zděné, střecha plochá. Půdorys je tvořen třemi vzájemně posunutými moduly, které jsou propojeny komunikačně i funkčně. Do objektu se vchází z prostředního modulu z polootevřené terasy venkovním schodištěm. V zadní fasádě je vstup do volné části pozemku, zde je dvůr s plochou pro venkovní aktivity dětí – pískoviště a další vybavenost, pozemek je z části zpevněný, zčásti zatravněný se vzrostlými okrasnými stromy, východní hranice pozemku je nezastavěná, je oplocená, se vstupní brankou z obslužné komunikace souběžné s hlavní třídou Generála Píky.

Objekt je napojen na inženýrské sítě, aktuálně je bez využití z důvodů špatného stavebního stavu, rozsah poškození stanovil odborný posudek firmy PROXIMA projekt s.r.o. – statické posouzení objektu s popisem sanačních opatření, z 06/2017 (odborný posudek je v archívu znalce a v archívu objednatele). Zjednodušeně řečeno se jedná o statické poruchy vyplývající z problematického založení zděných výplní skeletu v obvodovém plášti a vnitřních stěnách a příčkách. Kromě uvedeného rozsahu poškození lze zároveň konstatovat, že převážná část prvků krátkodobé životnosti je bez průběžné údržby a při hranici své životnosti.

V objektu se nalézá domovní předávací stanice (DPS) Tepláren Brno, a.s., která slouží výhradě pro stavbu Bieblova 25 (TUV, vytápění) a s tím související uložení teplovodu a horkovodu na p.č. 390/18 a p.č. 390/20 – viz geometrický plán v příloze. Umístění DPS, teplovodu a horkovodu je ošetřeno věcným břemenem, které bylo zapsáno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.12.2021 – viz příložené LV. Toto břemeno zajišťuje dodávku TUV a vytápění pro oceňovaný objekt Teplárnou Brno a.s. .

## DISPOZICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ

Dispozice budovy s výměrami jednotlivých místností je uvedena v tabulce v příloze (legenda z původní výkresové dokumentace).

Zastavěná plocha objektu	444 m <sup>2</sup>
Celkem podlahová plocha	309,85 m <sup>2</sup>
Zaokrouhleně	310 m <sup>2</sup>

## KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	Montovaný skelet a zděné výplně
3. Stropy	S vodorovnými podhledy
4. Krov, střecha	Plochá
5. Krytiny střech	Těžká lepenka
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Břízolit, kabřincové obklady, teraco
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních, v kuchyni
10. Schody	Venkovní, ŽB stupně
11. Dveře	Vstupní plastové, dále dřevěné
12. Vrata	Nejsou
13. Okna	Původní dřevěná , lufery
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, kobercoviny
15. Vytápění	Centrální, radiátory
16. Elektroinstalace	Standard
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Rozvody studené i teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano, nyní vypnuto
21. Ohřev teplé vody	Dálkový ohřev TUV
22. Vybavení kuchyní	Není
23. Vnitřní hygienické vyb.	Každé oddělení sam. WC, koupelna, umyvadla
24. Výtahy	Chybí
25. Ostatní	Zabezpečovací zařízení

## POZEMKY

Předmětem znaleckého posudku jsou pozemky:

P.č. 390/18	444 m <sup>2</sup>	zast.plocha a nádvoří, součástí je objekt č.p. 1755 – občanská vybavenost
P.č. 390/20	1221 m <sup>2</sup>	ostatní plocha, zeleň
Celková výměra pozemku	1665 m <sup>2</sup>	

## Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je objektem občanské vybavenosti – mateřskou školou, na vlastním pozemku, s navazujícím pozemkem ostatní plochy, zeleň, s kapacitou dvě oddělení se zázemím, tj. každé oddělení herna (lehárna), samostatné šatny, sociální zařízení, dále se v objektu nalézá kuchyň se skladovým zázemím, místnosti, šatny a soc. zařízení pro zaměstnance. Jde o objekt ve stáří 53 roků, který je tvořen jedním nadzemním podlažím o celkové výměře podlahové plochy 310 m<sup>2</sup>.

### Pozemek

- pozemek je tvořen parcelami p.č. 390/18 a p.č. 390/20 v k.ú. Černá Pole, jedná se o zast. plochu objektem obč. vybavenosti a pozemek navazující ostatní plochy, zeleň
- dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je převážně rezidenční v bytových domech a občanská vybavenost (školství – Univerzita obrany)
- v blízkém okolí jsou obchody, služby, školy, sportoviště
- v okolí objektu jsou přiměřené parkovací možnosti
- jedná se o vyhledávanou lokalitu zejména pro bydlení, možnosti výstavby v lokalitě jsou omezené

### Budova

- montovaný skelet s cihelnými vyzdívkami, jedno nadzemní podlaží, plochá střecha
- stavební stav zhoršený, u konstrukcí krátkodobé životnosti zanedbaná údržba, objekt vykazuje statické poruchy konstatované statikem
- k datu místního šetření je objekt nevyužívaný, z prostoru kuchyně je odstraněna podstatná část technologického vybavení
- v objektu se nalézá domovní předávací stanice (DPS) Tepláren Brno a.s., která slouží výhradně pro stavbu Bieblova 25

## Možnosti využití oceňované nemovité věci

Po zásadní rekonstrukci lze objekt využít ke stávajícímu účelu, případně může jít i o alternativní využití, budoucí využití bude záviset i na případných změnách účelového využití pozemku tak, jak předpokládají dosud známé informace z předběžných návrhů změn územního plánu města Brna.

## Základní tržní analýza nemovité věci

### Analýza poptávky a nabídky

V městě Brně existuje trvalá poptávka po nemovitých věcech v širším spektru realitního segmentu, přičemž jsou preferovány jednak velmi dobré, ale i průměrné lokality vzhledem k účelu využití, tj. zejména v segmentech nájemního i vlastnického bydlení, dále v segmentech obchodních, administrativních, provozních a jiných ploch. Tato situace trvá, i když tempo rychlého cenového růstu nemovitostí ve všech segmentech v současné době zpomalilo, s ohledem na mimořádně složitou a vážnou mezinárodní situaci, dále na nejistotu, pokud se týká cen a dostupnosti energií, s tím je spojen růst inflace a dopad protiinflačních kroků ČNB, což vede ke zdražení úvěrů a horší dostupnosti hypoték.

Tato situace vede k větší opatrnosti investorů a je předpoklad, že ceny nemovitých věcí na realitním trhu mohou určitou dobu poněkud stagnovat, předpokládá se však, že lukrativní nemovitosti, jako je oceňovaná, budou i nadále předmětem zájmu investorů, zejména pokud tyto nemovitosti mají pozemek umožňující stavební rozvoj, volné pozemky s možností stavebního rozvoje se vyskytují omezeně s tomu odpovídajícími vysokými cenami. Je předpoklad, že ceny takových pozemků si svou hodnotu nadále udrží.

## **4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY**

### ***POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT***

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

### ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění



*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

### ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

V konkrétním případě tvoří obvyklou cenu oceňované nemovité věci především cena vlastního pozemku, přičemž cena stavby k celkové ceně nemovité věci přispívá pouze výrazně menším dílem. Odhad celku bude proveden jako integrace ceny pozemku odhadnuté porovnávacím způsobem z realizovaných cen pozemků a ceny stavby odhadnuté porovnávacím způsobem taktéž z realizovaných cen prodejů nebytových prostor v městě Brně, s příslušnou adjustací na odlišnosti vzorků vzhledem k objektu oceňovanému a redukcí ceny na aktuální technický stav oceňovaného objektu.

V úvahách o ceně je zahrnuta zejména kvalita lokality, dále tvar pozemku, terénní dispozice, orientace ke světovým stranám, napojení inženýrských sítí, přístup a příjezd a další možnosti oceňované nemovité věci.

Na předloženém LV č. 10001 je u oceňovaných nemovitých věcí v části „B“ uveden způsob ochrany „ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.“. Případná omezení vyplývající z tohoto zápisu nejsou v obvyklé ceně zohledněna.

Dále je na LV v části „C“ uvedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení jako oprávnění pro Teplárny Brno a.s. (domovní předávání stanice v objektu Bieblova 25 a uložení teplovodu a horkovodu na p.č. 390/18 a p.č. 390/20). Tímto věcným břemenem je zajištěna dodávka tepla a TUV do objektu Bieblova 25.

Venkovní úpravy a porosty na oceňovaných pozemcích jsou součástí odhadnuté obvyklé ceny.



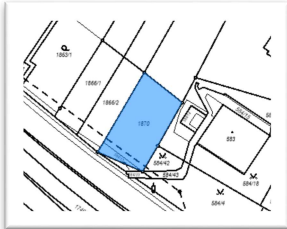
Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu oceňované nemovité věci a provedl fotodokumentaci.


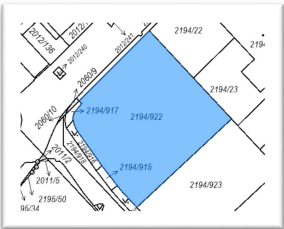

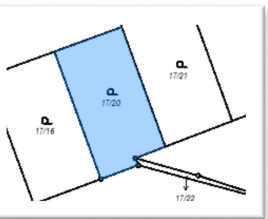
Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), vychází se přitom z databází, kterou jsou vytvořeny sledováním a zaznamenáváním realizovaných obchodních případů v oceňovaném segmentu realitního trhu, a to z posledního období. Konkrétní porovnatelné případy byly vyhodnoceny. Byl využit přístup na bázi přímého porovnání pokud jde o odhad ceny pozemku jako takového a obdobný přístup je použit i pro ocenění stavby, která se na oceňovaném pozemku nalézá a je jeho součástí.

## Odhad ceny pozemků

Bylo provedeno porovnání s realizovanými cenami prodejů pozemků ve srovnatelných lokalitách města Brna, a to v segmentech příbuzných k oceňovanému, s cenovou transformací na rok ocenění (průměrný meziroční nárůst činí v průměru 5-10%, uvažují zpravidla 8%) .

Výčet porovnatelných vzorků realizovaných v letech 2020-2022 v městě Brně:

	<p>Pozemek k.ú. Zábrdovice – p.č. 343/11, ostatní plocha, výměra 687 m<sup>2</sup>, v ÚP stavební plocha stabilizovaná, smíšená plocha obchodu a služeb, za bytovým domem při ulici Francouzská, rok prodeje 2020.</p> <p><b>Realizovaná cena: 11.644,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Pozemek k.ú. Žebětín – p.č. 887, v KN vedeno jako orná půda, pozemek je situovaný při ulici Drdy, v zástavbě rodinných domů, v ÚP stavební plocha stabilizovaná, plocha bydlení, výměra 1066 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2020.</p> <p><b>Realizovaná cena: 13.000,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Pozemek k.ú. Komín – p.č. 1870, v KN vedeno jak orná půda, navazuje na zástavbu, v ÚP plocha stavební návrhová, smíšená plocha obchodu a služeb, při ulici Bystrcká, výměra 542 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2021.</p> <p><b>Realizovaná cena: 11.070,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>

	<p>Pozemek k.ú. Komín – p.č. 2394, v KN vedeno jako orná půda, v ÚP vedeno jako návrhová plocha pro bydlení, při ulici Chaloupky, výměra 494 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2020.</p> <p><b>Realizovaná cena: 8.097,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Pozemek k.ú. Slatina – p.č. 2194/922, v KN vedeno jako orná půda, dle ÚP plocha návrhová pro bydlení, rohová parcela při ulici Blažovická, výměra 911 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2020.</p> <p><b>Realizovaná cena: 8.782,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Pozemek k.ú. Ivanovice – p.č. 545/10, v KN vedeno jako orná půda, dle ÚP návrhová plocha pro bydlení, při ulici na Rybízárně, výměra 436 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2020.</p> <p><b>Realizovaná cena: 10.092,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
	<p>Pozemek k.ú. Sadová – p.č. 17/20, v KN vedeno jako zahrada, dle ÚP plochy pro bydlení, v lokalitě Zaječí Hora, výměra pozemku 596 m<sup>2</sup>, rok prodeje 2022.</p> <p><b>Realizovaná cena: 19.631,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Rok prodeje	Lokalita	Realizovaná cena Kč	Transformace ceny na rok 2022 nárůst v %	Cena roku 2021 Kč
2020	Zábrdovice, ul. Francouzská	11 644	16	13 507
2020	Žebětín, ul. Drdy	13 000	16	15 080
2021	Komín, ul. Bystrecká	11 070	8	11 956
2020	Komín, ul. Chaloupky	8 097	16	9 393
2020	Slatina, ul. Blažovická	8 782	16	10 187
2020	Ivanovice, Na Rybízárně	10 092	16	11 707
2022	Sadová, Zaječí Hora	19 631	0	19 631
	<b>průměr</b>			<b>13 066</b>

Porovnávací hodnota pozemku činí zaokrouhleně..... 13.000,- Kč/m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaného pozemku:

p.č. 390/18 ..... 444 m<sup>2</sup>

p.č. 390/20 ..... 1 221 m<sup>2</sup>

celkem výměra ..... 1 665 m<sup>2</sup> \* 13 000,- Kč/m<sup>2</sup> .....21,645.000,-Kč

***Obvyklá cena pozemku (tj. parcel p.č. 390/18 a p.č. 390/20 v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, bez stavby) bude kopírovat odhadnutou porovnávací hodnotu a činí .....21,645.000,- Kč.***

Výše realizovaných cen obdobných pozemků v oceňované popř. příbuzné lokalitě transformovaná na cenovou úroveň r. 2022 indikuje a potvrzuje význam oceňované lokality jako takové.

## Odhad ceny stavby

---

Výčet porovnatelných vzorků realizovaných v městě Brně, v období leden – březen 2022:

Nebytový prostor Brno – Černá Pole, ul. Lesnická 820/54, číslo jednotky 820/1 – jiný nebytový prostor o vým. 69,90 m<sup>2</sup>, prodej leden 2022.

**Realizovaná cena. 54.363,- Kč/m<sup>2</sup>**

Nebytový prostor Brno – Královo Pole, Mojmírovo nám. 2923/11, číslo jednotky 2923/26 – jiný nebytový prostor o vým. 65 m<sup>2</sup>, prodej březen 2022.

**Realizovaná cena: 73.077, Kč/m<sup>2</sup>**

Nebytový prostor Brno – Husovice, ul. Husovická 887/5, číslo jednotky 887/102 – jiný nebytový prostor o vým. 61,20 m<sup>2</sup>, prodej únor 2022.

**Realizovaná cena: 28.595,- Kč/m<sup>2</sup>**

Nebytový prostor Brno – Veveří, ul. Mezírka 775/1, číslo jednotky 775/312 – jiný nebytový prostor o vým. 87,20 m<sup>2</sup>, vklad proveden leden 2022.

**Realizovaná cena: 63.926,- Kč/m<sup>2</sup>**

Rok	Lokalita	Realizovaná cena
prodeje		Kč
2022	Černá Pole, Lesnická	54363
2022	Královo Pole, Mojmírovo n.	73077
2022	Husovice, ul. Husovická	28595
2022	Veveří, ul. Mezírka	63926
	<b>průměr</b>	<b>54 990</b>

Základní porovnávací hodnota za 1,0 m2 podlahové plochy činí 54.990,- Kč

Adjustace použitých vzorků s ohledem na jejich odlišnosti

Snížení na odlišnost porovnávaného segmentu 10%

Snížení na zanedbanou údržbu 32%

Snížení na statické poruchy 35%

Celkem snížení 77 %

Základní porovnávací hodnota 54 990 \* 0,23 12.647,- Kč/m2 podlahové plochy

Podlahová plocha oceňovaného objektu 310 m2

Odhadnutá porovnávací hodnota objektu čp. 1755,  
or.č. Bieblova 25 činí 310 m2 \* 12.647,- Kč/m2 3,920.570,- Kč

***Obvyklá cena objektu čp. 1755, or.č. Bieblova 25 (bez pozemků) v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, bude kopírovat odhadnutou porovnávací hodnotu a činí.....3,921.000,- Kč***

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### *INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU*

#### VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, taktéž množství využitelných vzorků je vzhledem k účelu oceňovaného objektu omezené, z toho důvodu jsou využity i vzorky z příbuzných segmentů s adjustací na odlišnosti. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, citují: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje, nicméně je třeba počítat s tím, že spolehlivost takto odhadnuté porovnávací hodnoty se zmenšuje.* To je skutečnost, kterou je třeba si uvědomit, proto bylo pro komparaci a následnou adjustaci zvoleno více vzorků, než odborná literatura uvádí jako minimální dostatečný počet, tj. tři, aby mohl být odhadnut cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje. Vycházel jsem proto z těchto zásad .

Po vyhodnocení vzorků s transformací na cenovou úroveň r. 2022 a s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

Oceňovaný pozemek p.č. 390/18 – zast. plocha a nádvoří o vým. 444 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti Beibelova or.č. 25, s navazujícím pozemkem ostatní plochy p.č. 390/20 – ostatní plocha, zeleň o vým. 1221 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, je aktuálně veden v územním plánu města Brna jako stavební plocha stabilizovaná, plochy pro veřejnou vybavenost – školství (OS).

V současné době je připravován nový územní plán. Dle informací pracovníků OÚPR MMB, Kounicova 67, Brno, jsou uvažovány změny v oceňovaném území. V konkrétním případě jde o změnu funkční plochy z plochy pro veřejnou vybavenost na plochu B/v5 - plocha pro bydlení – volné uspořádání zástavby, výšková úroveň v-12-28 m, přičemž tato změna je prezentována v uvažovaných variantách nového územního plánu města Brna.

Vyplývá z toho možnost, ale nikoliv jistota, že oceňovaný pozemek může být v předvídatelné budoucnosti zastavěn objektem pro bydlení až v horizontu výšky 28 m, s lokální dominantou

do 40 m. Pokud jde o lokální dominantu, byl jsem upozorněn pracovnící Ing. Šťastnou, že tato možnost podléhá projednání a schválení úřadu.

**Budoucí možnosti této lokality mohou znamenat nejlepší a nejvyšší využití oceňované nemovité věci s případným možným dopadem na obvyklou cenu, aktuální ocenění však respektuje pouze současný legislativní rámec.**

## 6. ZÁVĚR

### *CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST*

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 2000/2021 o obvyklé ceně nemovitostí: tj. pozemek p.č. 390/18, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25, a pozemek p.č. 390/20, v k.ú. Černá Pole, a to jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci – tj. pozemku p.č. 390/18 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 444 m<sup>2</sup>, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti čp. 1755, or.č. Bieblova 25, a pozemku p.č. 390/20 – ostatní plocha, zeleň o vým. 1221 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, pozůstává ze dvou cenových položek, přičemž hlavním nositelem ceny je pozemek, součástí pozemku je stavba, která by mohla být pravděpodobně po zásadních stavebních úpravách využitelná, konkrétním vyjádřením obvyklé ceny celku je integrace obou položek.

Integrace ceny:

Obvyklá cena pozemků p.č. 390/18 a p.č. 390/20	21,645.000,- Kč
Obvyklá cena stavby čp. 1755 (Bieblova or.č. 25)	3,921.000,- Kč
Celkem obvyklá cena	25,566.000,- Kč
Názor znalce (zaokrouhleně)	25,570.000,- Kč

*Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 390/18, jehož součástí je stavba čp. 1755, or.č. Bieblova 25, a pozemku p.č. 390/20, včetně příslušenství, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, ve vlastnictví Statutárního města Brna, ve výši*

**25,570.000,- Kč**

*(slovy: dvacetpětmilionůpětsetšedesátisickč)*

Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 27.4.2022

Ing. Bronislav Žáček  
Znalec  
Hořická 54, 678 01 Blansko  
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory  
ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti  
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011/2022 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2011/2022.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Ceny výše uvedené jsou zpracovány dle aktuálně platných cenových předpisů, tyto ceny jsou konečné, platné bez dalšího cenového navýšení.

Přílohy:

1. Objednávka majetkového odboru MMB, č. 9632200027 ze dne 22.3.2022
2. Výpis z KN, částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 22.3.2022
3. Snímek katastrální mapy, mapový list Blansko 8-9/13 ze dne 22.3.2022
4. Vyznačení věcného břemene pro Teplárny Brno a.s.
5. Snímek z aktuálního a připravovaného územního plánu města Brna
6. Legenda z původní výkresové dokumentace – výčet místností
7. Fotodokumentace