

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 23794/2024

Obor/odvětví/specializace:

- ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/68, k.ú. Ivanovice, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Znalec: Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Sentice
telefon: +420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz
IČ: 63367181 DIČ: CZ6808020054 datová schránka: yd3tsna

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

Výtisk č.: el. podoba posudku odpovídající pracovní verzi, určena pouze pro vlastní potřeby zadavatele, přičemž výslovně je uvedeno, že se nejedná o elektronicky podaný znalecký posudek ve smyslu §27 zákona č. 254/2019 Sb.

OBVYKLÁ CENA

1 971 290 Kč

Počet stran: 22 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29. 4. 2024

Vyhotoveno: V Senticích 6. 5. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023 a následné objednávky č. 9632400042.

V rámci uvedené Rámcové dohody je pak úkolem znalce provést ocenění cenou obvyklou pozemku p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/68, k.ú. Ivanovice, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 29.4.2024**.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracovaný na základě Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023 a následné objednávky č. 9632400042, kdy je určen jako podklad k prodeji předmětu ocenění.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné dopřesňující informace mimo informací zaslaných v rámci Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023, které mohou mít vliv na přesnost a na závěry ve zpracovaném znaleckém posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 29.4. 2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování znaleckého posudku byla data zajištěna následným způsobem:

- podklady poskytnuté zadavatelem
- provedení místního šetření
- zajištění podkladů z veřejně přístupných zdrojů (katastr nemovitostí, stavební úřad, registr povodňových map, webové stránky obce)
- zajištění podkladů z odborné literatury ve vazbě na předmět ocenění

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel postupoval dle obecně uznávaných postupů a metodik ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále pak ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh 2011, 2014), dále pak dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k platným zákonům a vyhláškám pro oceňování nemovitostí (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky k provedení zákona v platném znění).

Zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku jsou tak užity s ohledem na předmět ocenění v souladu se zadáním znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Rámcová dohoda č. 6323224522 z dne 19.10.2023
- Výpis z Katastru nemovitostí č. 10001, k.ú. Ivanovice, obec Brno, kraj Jihomoravský a to ke dni 6.3.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem
- Kopie DTMB (GIS BRNO) ze dne 24.10.2023 se zákresem pozemků

- Kopie Pachtovní smlouvy, propachtovatel Statutární město Brno, pachtýř HERBASTAR, spol. s r.o., smlouva byla uzavřena dne 22.1.2021. Předmětem pachtu jsou pak parcely p.č. 553/31, p.č. 553/43 v celé své výměře a část p.č. 553/83, kdy tato není předmětem ocenění.
- Místní šetření provedené dne 29.4.2024
- Zpráva o nebezpečí povodně, zpracovaná poskytovatelem Intermap Technologies, s.r.o., zdroj: <https://appservices.intermap.com>
- Územní plán obce Brno, zdroj <https://www.brno.cz/w/magistrat>
- internetové odkazy <https://www.mapy.cz>, <https://www.czuk.cz>, <https://www.brno.cz>
- zajištěné kupní smlouvy s vkladovým číslem V-18/2024-703, V-5947/2023-703-2, V-13582/2021-703-2, V-2325/2022-703-2, V-23203/2020-702-2, V-12686/2022-702-2, V-9610/2020-702-2
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a **č. 434/2023 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Poznámka: podklady získané z veřejně dostupných zdrojů jsou považována za věrohodná a úplná

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku jsou považovány za věrohodné, předpokládá se jednoznačně jejich pravost a úplnost. Podklady které osobně zajistil znalec při místním šetření jsou považovány za věrohodné.

Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezáujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V prvotní fázi byl proveden sběr dat k předmětu ocenění.

Byla užitá data zajištěná od objednatele, dále pak i od veřejných institucí, odborné literatury a článků uveřejněných v odborných periodikách a knihách, dále pak ze zákonů a vyhlášek.

Pro potřebu vypracování znaleckého posudku bylo provedeno místní šetření, při kterém byla provedena lokalizace předmětu ocenění, fotodokumentace a popis předmětu ocenění. Je předpoklad, že zpracovateli předložená posudku byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá dostupná data.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci vyhotovení znaleckého posudku bylo provedeno zpracování dat o nemovitostech z pohledu zjištěného stavu k datu ocenění. Byla v prvním kroku provedena analýza zajištěných podkladů k předmětu ocenění s následným vyhodnocením ve vazbě na použitý postup ocenění v souladu s platnou vyhláškou, dle které je ocenění provedeno.

S ohledem na charakter nemovitých věcí a možnost provedení porovnání je obvyklá cena odvozena na základě porovnávací metody, která byla stanovena jako určující metoda vedoucí k řádné interpretaci výsledku posudku. Vlastní výpočet byl proveden komparací/srovnáním, na základě kterého byla stanovena, resp. odvozena obvyklá cena souboru nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Ivanovice
Adresa nemovité věci: Brno, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

Předmět ocenění je evidován v KN na výpisu č. 10001 pro k.ú. Ivanovice, obec Brno, kraj Jihomoravský.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena dokumentace k předmětu ocenění.

Kontrolou předmětu ocenění lze konstatovat soulad zjištěného stavu se stavem evidovaným v KN.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/68 v KN Ivanovice, zapsané v KN na LV č. 10001. Pozemky se nacházejí v rámci obce při severním zastavěném okraji, v rámci daného katastrálního území se pak nachází při severovýchodním okraji, který pak sousedí s katastrálním územím obce Česká. Lokalita s oceňovanými pozemky je ohraničena ulicemi Mácova, Černožorská a Hradecká, kdy tato vymezená část je tvořena pozemky užívanými k zemědělské prvovýrobě. Lokalita má pravidelný tvar s proměnou sklonitostí, lokalita je dle mapového podkladu nazvaná Lelekovská.

Přístup k pozemkům je z ulice Černožorská, která je hlavní dopravní tepnou místní části zajišťující spojení severního okraje města Brna s městem Kuřim. Při východním okraji lokality pak prochází silnice I/43 ve směru Brno – Svitavy.

Dle platného ÚP obce se pozemky nachází v ploše označené nestabilní volná, stabilita – stabilizovaná, funkce zemědělský půdní fond.

Přes zájmové území pak prochází ochranné pásmo plynovodu VTL, ochranné pásmo elektrického vedení VVN a ochranné pásmo koridoru tratí vysokých rychlostí.

Pozemek p.č. 553/43 – orná půda o výměře 2257 m² má protáhlý tvar ve směru východ- západ a nachází se v scelené ploše zemědělských pozemků, kdy tento není v terénu polohově určen. Na pozemky nezjištěny stavby ani trvalé porosty

Pozemek p.č. 553/31 – orná půda o výměře 1282 m² má protáhlý tvar ve směru východ- západ a nachází se v scelené ploše zemědělských pozemků, kdy tento není v terénu polohově určen. Na pozemky nezjištěny stavby ani trvalé porosty. Pozemek se nachází ve vzdálenosti cca 94 m jižním směrem od pozemku p.č. 553/43.

Pozemek p.č. 553/68 – orná půda o výměře 4492 m² má protáhlý tvar ve směru východ- západ a nachází se v scelené ploše zemědělských pozemků, kdy tento není v terénu polohově určen. Na pozemky nezjištěny stavby ani trvalé porosty. Pozemek se nachází ve vzdálenosti cca 83 m jižním směrem od pozemku p.č. 553/31.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Byla předložena Pachtovní smlouva k pachtu p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/83, k.ú. Ivanovice, obec Brno.
Doba pachtu na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou ve vazbě na pachtovní rok (období 1.10. - 30.9.).

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 553/31, p.č. 553/43, p.č. 553/68

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zajištěná data byla kategorizována v souladu s předmětem ocenění, kdy byla posouzena jejich reálnost a soulad stavu evidovaného v KN se stavem zjištěným při místním šetření.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 553/31, p.č. 553/43, p.č. 553/68

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Brno - Ivanovice, p.č.: 393/4, 393/5, 398/6	
Lokalita:	k.ú. Ivanovice	
Popis:	Kupní smlouva V-12686/2022-702-2 Pozemky s celkovou výměrou 26 673 m ² se nacházejí v jihozápadním okraji místní části směrem k k.ú. Řečkovice v části nazvané Na bařinách. Pozemky p.č. 393/4, p.č. 393/5 a p.č. 398/6 se pak nachází v zastavěné části obce při ulici Pokorova. Celková plocha pozemků činí 26 673 m ² , dosažená prodejní cena 10 000 000,- Kč. V platném ÚP obce je pozemek p.č. 1035/78 a p.č. 1035/79 v ploše nestavební stabilizované, funkce ZPF. Pozemky p.č. 393/4 a p.č. 393/5 se pak dle platného ÚP nacházejí v ploše stavební, stabilita návrhová, funkce ploch a bydlení.	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00	
velikost pozemku - odvození JC	1,00	
poloha pozemku - srovnatelná	1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - dosažený prodej 2022		1,25



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 000 000	26 673	374,91	1,25	468,64

Název: Česká u Brna, p.č.: 647/1, 647/3, 648/44

Lokalita: k.ú. Česká

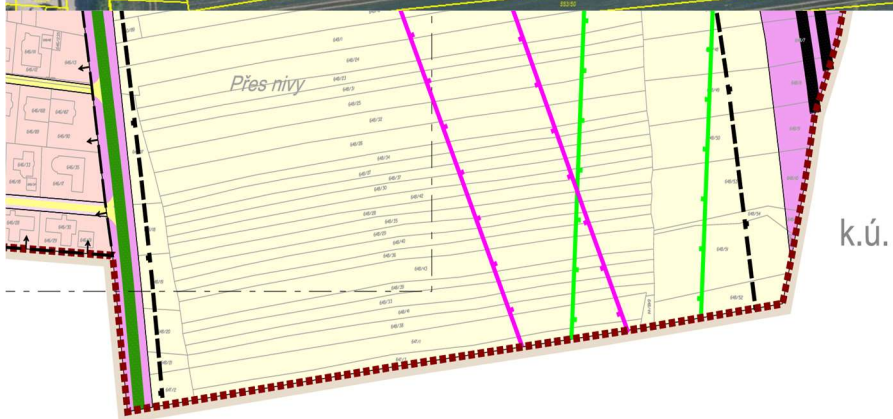
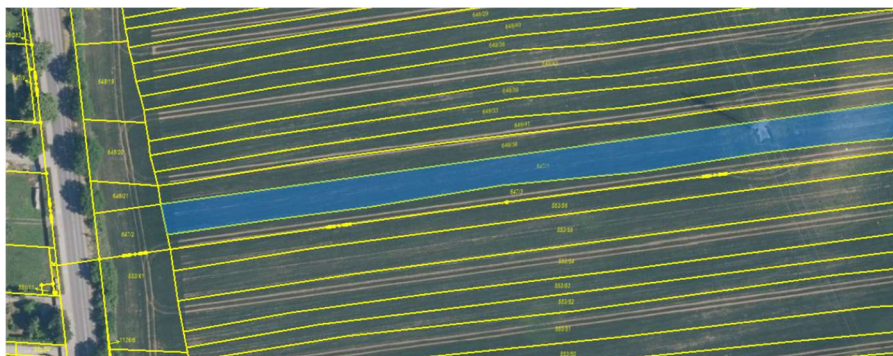
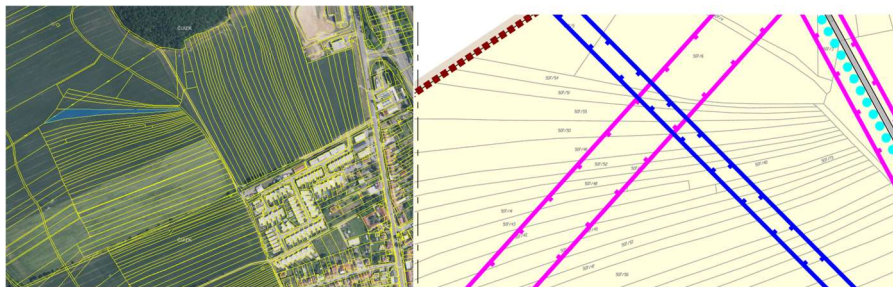
Popis: Kupní smlouva V-2325/2022-703-3

Pozemky se nachází v k.ú. Česká u Brna, kdy pozemky p.č. 647/1, p.č. 647/3, p.č. 648/44 sousedí s oceňovanými pozemky a jsou ve shodné ploše funkčního využití. Pozemek p.č. 650/310 se pak nachází v ploše vymezené komunikací I/43 a tratí železnice. Pozemek p.č. 507/50 se pak nachází při severním okraji obce v ploše zemědělských pozemků. Celková výměra pozemků činí 10 192 m², předmětem koupě je pak id. 1/10 k předmětným pozemkům. Celková plocha pozemků činí 10 192 m², dosažená prodejní cena za id.1/10 pak činí 99 758,- Kč.

Pozemky se nachází dle ÚP obce v ploše označené P – plochy zemědělské, pozemek p.č. 650/310 pak v ploše Zk – plochy krajinné zeleně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - dosažený prodej 2022	1,25



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
997 580	10 192	97,88	1,25	122,35

Název: Česká u Brna, p.č.: p.č. 503/13, p.č. 650/113 a p.č. 650/114

Lokalita: k.ú. Česká

Popis: Kupní smlouva V-18/2024-703-2

Pozemky se nachází v k.ú. Česká, jedná se o pozemky p.č. 503/13, p.č. 650/113 a p.č. 650/114.

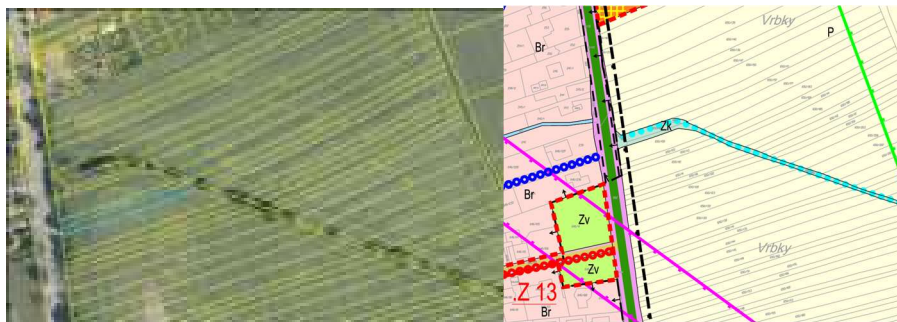
Pozemky p.č. 650/113 a p.č. 650/114 se nachází ve shodné lokalitě jako oceňované pozemky. Nachází se ve sceleném lánu zemědělských pozemků v blízkosti zastavěného okraje obce Česká, mají podlouhlý tvar. Pozemek p.č. 650/114 se pak nachází při západním zastavěném okraji obce v křížení místní komunikace, kdy na části pozemku se nachází zpevněná komunikace a na části pak travnatý porost.

Celková plocha pozemků činí 1281 m², dosažená prodejní cena 256 000,- Kč.

Pozemky p.č. 650/113 a p.č. 650/114 se nachází dle ÚP obce v ploše označené P – plochy zemědělské, pozemek p.č. 506/13 pak v ploše ve které se stýkají různá funkční využití. Dle evidence v KN a poloze předpokládám polohu v ploše pro komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
256 200	1 281	200,00	1,00	200,00

Název: Brno-Ivanovice, p.č.: 553/15, 553/16

Lokalita: k.ú. Ivanovice

Popis: Kupní smlouva V-9610/2020-702-2

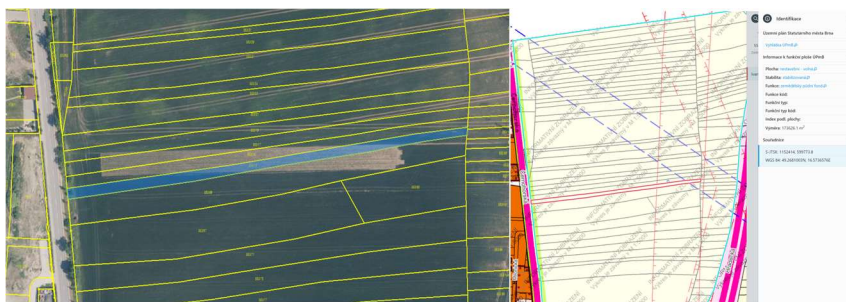
Pozemky p.č. 553/15 a p.č. 553/16 se nacházejí v sousedství oceňovaných pozemků, k.ú. Ivanovice, obec Brno. Mají protáhlý tvar a nacházejí se v scelené ploše zemědělsky užívaných pozemků. Celková plocha činí 3668 m².

Prodejní cena dosažená 500 000,- Kč.

Dle platného ÚP obce se pozemky nachází v ploše označené nestabilní volná, stabilita – stabilizovaná, funkce zemědělský půdní fond.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - dosažený prodej	1,00
velikost pozemku - odvození JC	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - dosažený prodej 2020	1,40



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	3 668	136,31	1,40	190,83

Minimální jednotková porovnávací cena	122,35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	245,46 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	468,64 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena je odvozena od zajištěných vzorků se známou realizovanou prodejní cenou v daném místě a blízkém okolí - sousední katastrální území.

Vyhodnocení užitého souboru bylo provedeno korekčními koeficienty tak, aby výsledná JC po provedené korekci co nejreálněji dle názoru zpracovatele vystihovala veškeré zjištěné informace o předmětu ocenění. Oceňované pozemky nelze samostatně uvažovat jako pozemky stavební a to jak z důvodu jejich polohy v platném ÚP obce a tak i připravovaném ÚP, kdy jejich umístění, tvar prakticky vylučuje možnost zastavění komerční zástavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	553/31	1 282	245,46	314 680
orná půda	553/43	2 257	245,46	554 003
orná půda	553/68	4 492	245,46	1 102 606
Celková výměra pozemků		8 031	Hodnota pozemků celkem	1 971 289

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 553/31, p.č. 553/43, p.č. 553/68

1 971 289,- Kč

Hodnota pozemku	1 971 289 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 971 290 Kč
slovy: Jedenmiliondevětsetsedmdesátjednatisícdvěstědevadesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Průzkumem realitního trhu v místě a blízkém nebo srovnatelném okolí byly na základě zajištěných kupních smluv zjištěny dosažené prodeje srovnatelných pozemků v cenovém **intervalu prodejních cen ve výši cca 98,- Kč/m² až 375,- Kč/m²**, kdy je tato odvislá od situování pozemku ve vazbě na umístění v obci resp. ve vazbě na komunikaci, přístup k pozemku, velikosti pozemku. Vyhodnocením zajištěných nabídek a stanovením jejich průměrné výše bez rozlišení využití konkrétního pozemku, by pak bylo možné odvodit jako průměrnou výchozí jednotkovou cenu pozemku ve výši **245,- Kč/m²**, kdy tato vychází ze smluvních podkladů o převodu, uzavřených ve sledovaném období.

Odvozená hodnota nemovitosti je stanovena na základě úvahy znalce a zjištěných informací o oceňované nemovitosti, kdy se jedná o odborný odhad stanovení reálné výše současné ceny pozemky a to ve vazbě na jeho situování v rámci daného katastrálního území a dalšího možného a předpokládaného využití dle ÚP.

Dle požadavku objednatele není v rámci znaleckého posudku stanovena cena zjištěná.

Byla předložena Pachtovní smlouva k pachtu p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/83, k.ú. Ivanovice, obec Brno.

Doba pachtu na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou ve vazbě na pachtovní rok (období 1.10. - 30.9.).

Vzhledem k předmětu a účelu ocenění není tato pachtovní smlouva zohledněna při sestavování závěrů znaleckého posudku vzhledem k možnému vypovězení v souladu s č. II Doba pachtu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění byla použita data poskytnutá zadavatelem, veřejných institucí, dostupné odborné literatury a článku, vybraných zákonů a vyhlášek.

V rámci výpočtu zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V rámci ocenění byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Provedeno bylo ocenění předmětných pozemků porovnáním se srovnávacími nemovitostmi ze sjednaných cen při jejich prodeji.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitostí, je obvyklá cena oceňovaných pozemků stanovena na základě výsledku metody porovnávací.

Jak bylo uvedeno, s ohledem na zadání, účel zpracování znaleckého posudku, tedy hledanou kategorii hodnoty, resp. cenu nemovitých věcí, a dále příslušné ustanovení §1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, není provedeno ocenění nemovitostí cenou zjištěnou dle §1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., účinnost od 1.1.2023, kdy je zřejmé, že cena zjištěná dle cenového předpisu nemá naprosto nic společného s ohodnocením nemovitých věcí postaveným čistě na tržních principech a nemá jakoukoliv vypovídací schopnost vzhledem ke smyslu zadání a účelu zpracování předkládaného znaleckého posudku pro potřeby objednatele.

5.2. Kontrola postupu

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Podklady a výsledek byl jednoznačně popsán v závěru posudku.

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení obvyklé ceny v posudkové části, tak tato byla odvozena ze sjednaných cen na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocení nemovitých věcí (v kontextu zadání postavených na tržních principech) a na vyhodnocení, resp. analýze porovnávací metody.

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla použita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Výsledky byly jednoznačně zformulovány v příslušné kapitole posudku.

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek je vypracován na základě Rámcové dohody č. 6323224522 z dne 19.10.2023 a následné objednávky č. 9632400042.

V rámci uvedené Rámcové dohody je pak úkolem znalce provést ocenění cenou obvyklou pozemku p.č. 553/31, p.č. 553/43 a p.č. 553/68, k.ú. Ivanovice, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Ocenění je provedeno ve stavu zjištěném k datu místního šetření, tzn. **k datu 29.4.2024.**

Obvyklá cena

1 971 290 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátjedenatisícdevětšedesát Kč

Dle požadavku objednatele je dále úkolem znalce stanovit, zde jsou ceny stanovené v závěru znaleckého posudku s DPH nebo bez DPH.

Odpověď: k uvedenému požadavku objednatele uvádím, že ceny ve znaleckém posudku jsou ceny konečné, kdy není řešena otázka DPH. U použitých vzorků k porovnání nebyla zjištěna v KS informace, zda kupní ceny obsahují DPH či nikoliv. Rovněž dle ustálené praxe bývá řešeno DPH na úrovni smluvních stran, mezi kterými bývá daný obchodním případ realizován.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je provedeno pro právní stav bez omezení, nejsou tak zohledněna omezení nezapsaná na předloženém výpisu z KN. Jednotlivé analýzy a závěry citované v posudku jsou profesionálními nezaujatými analýzami a závěry zpracovatele posudku. Podklady a doplňující informace od zadavatele posudku dle kterých je výsledná interpretace založena jsou považovány za věrohodné. Zpracovatel tak nepřebírá žádnou odpovědnost za nesprávné, neúplné nebo zavádějící podklady poskytnuté objednatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN, LV č. 10001	2
Kopie katastrální mapy	3
Kopie katastrální mapy - ortofotonáhled	1
Kopie povodňové mapy	1
Mapa oblasti	0

Fotodokumentace



pohled na lokalitu z ulice Černohorská



Výpis z KN, LV č. 10001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 655856 Ivanovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
553/31	1282	orná půda		zemědělský půdní fond	
553/43	2257	orná půda		zemědělský půdní fond	
553/68	4492	orná půda		zemědělský půdní fond	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 553/68
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 553/68

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-2084/2003 /Hra ze dne 11.06.2003.
Z-10272/2003-702
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/V-2085/2003 /Hra - § 1 ze dne 12.06.2003.
Z-10271/2003-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 655856 Ivanovice List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
553/31	30810	89
	31000	1138
	32210	55
553/43	30810	166
	31000	2091
553/68	30600	2258
	30810	57
	31000	2177

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

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 06.03.2024 08:25:16

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

Kopie katastrální mapy



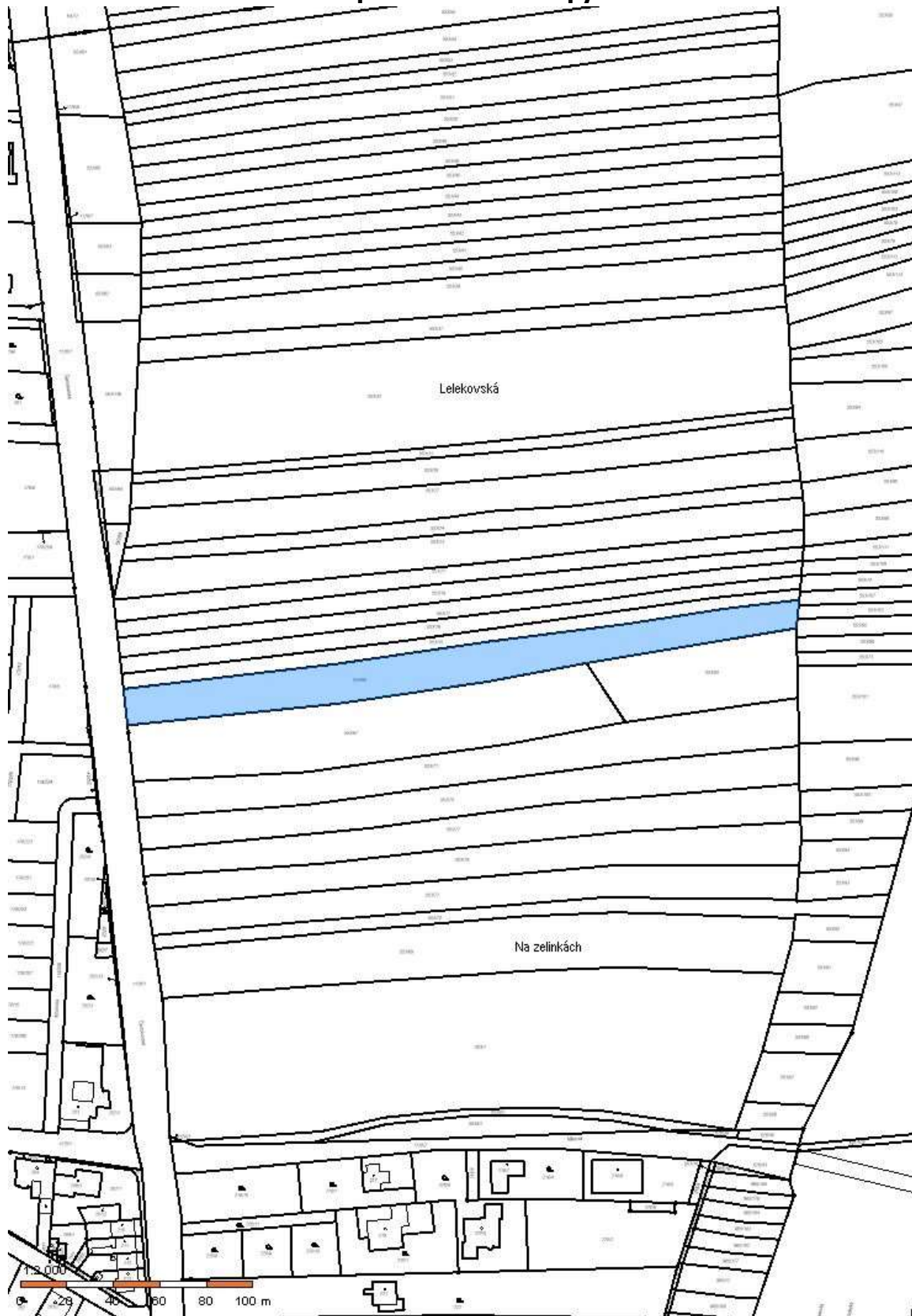
Pozemek p.č. 553/43

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 553/31

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 553/68

Kopie katastrální mapy - ortofotonáhled



Kopie povodňové mapy

Riziko povodní

Data získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a obor stavebnictví (stavby obytné a stavby průmyslové). Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem č. 23794/2024.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 23794/2024.

V Senticích 6. 5. 2024

Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Sentice