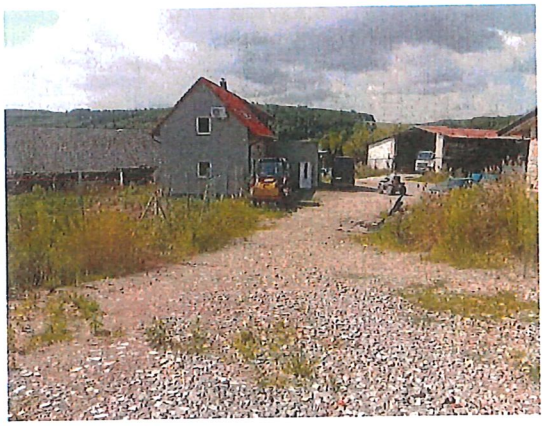
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064143/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov

Znalec: [redacted]

[redacted] Digitálně podepsal [redacted]
Datum: 2024.09.05 14:39:43 +02'00'

Zadavatel: Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 196/1
60200 Brno

Číslo jednací: 9632400094

OBVYKLÁ CENA	**9 060 000 Kč**

Počet stran: 43 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** PDF/A

Podle stavu ke dni: 09.08.2024 **Vyhotoveno:** V Brně 5.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132 o výměře 769m^2, parc.č. St. 136/1 o výměře 537m^2; parc.č. 53/2 o výměře 12.822m^2 a parc.č. 53/10 o výměře 130m^2 v k.ú. Vohančice, okr. Brno-venkov.

Stavby na pozemcích [redacted] a nejsou tedy součástí ocenění. Část pozemku p.č. 53/10 je zatížena nepovolenou přístavbou, bude tedy zohledněno zatížení touto stavbou jiného vlastníka. Cena stavby není předmětem ocenění.
Na ostatních pozemcích se nacházejí nezapsané drobné stavby (objekt výtopny a zbořené stavby - venkovní úpravy. Tyto stavby budou znalcem posouzeny, zda-li mají pozitivní či negativní vliv na výslednou cenu.

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účel případného prodeje nemovité věci formou veřejné aukce.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku, jedná se o:
- výpis z katastru nemovitostí LV87 a LV[redacted].. (*v příloze zn. posudku*);
- plán na zaměření skutečného stavu nemovitostí v býv. zemědělském areálu Vohančice ... (*v příloze zn. posudku*);
- vyjádření orgánu územního plánování Městského úřadu Tišnov ze dne 11.5.2023 ... (*v příloze zn. posudku*);
- mapa s vyznačením majetkových poměrů v zemědělském areálu Vohančice ... (*v příloze zn. posudku*).

<u>Zjištěné skutečnosti, které po zadání znaleckého úkolu mají vliv na ocenění:</u>
1) Oceňovaná parc.č. St. 132, parc.č.St.136/1 jsou podle územního plánu zařazeny do zastavěného území, VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD).
2) Oceňovaná parc.č.53/2 je v převažující části podle územního plánu zařazena do zastavěného území, VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD) a z menší části do plochy přestavbové (P2) ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ.
3) Oceňovaná parc.č. 53/10 je podle územního plánu zařazena do zastavěného území, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU).
4) Oceňovaná parc.č. St.135 je podle územního plánu zařazena do plochy přestavbové (P1), BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI).

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.8.2024 za přítomnosti [redacted] vlastníka staveb a znalce, zpracovatele zn. posudku.

- bez č.p./č.e., způsob využití - zem stav; na parcele St.136/1; LV87; St. 136/2; způsob ochrany - 0;

- Katastrální mapa a ortomapa dotčeného území vyhotovená dne 9.8.2024 na internetovém portálu pro katastrální území Vohančice, obce Vohančice, okr. Brno-venkov.

- Vyjádření Městského úřadu Tišnov, nám. Míru 111, 666 19 Tišnov, Odbor územního plánování vydané dne 11.5.2023 na základě žádosti Majetkového odboru MmB ohledně vyjádření k pozemkům parc.č. 53/2, 53/10, St.132, St.135; St. 136/1 v k.ú. Vohančice z hlediska územního plánování evidované pod Spis.zn. MUTI 21019/2023/OÚP.

- Plán - zaměření skutečného stavu nemovitostí v zemědělském areálu Vohančice vyhotovený ing. [redacted] autorizovaným zeměměřičským inženýrem - PK GEO, s.r.o., Jeřábkova 5, 602 00 Brno dne 17.7.2024 pod č. 196/2024.

- Mapa s vyznačením majetkových poměrů v zemědělském areálu Vohančice, bez vyznačení data a zpracovatele vypracování.

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

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při prohlídce nemovité věci, z informací KN, z platného územního plánu a tudíž jsou považována za věrohodná.
Zpracovatel zn. posudku v ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
Zpracovatel zn. posudku vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA OBVYKLÁ
Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
Podle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 9.8.2024 - k datu prohlídky pozemků v zemědělském areálu..
Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1m^2 plochy pozemku. Pro porovnání byly znalcem vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Srovnávaný objekt č.2
okr. BLANSKO, k.ú. LAŽANY: prodej pozemku [redacted] pozemek navazuje na obecní komunikaci, okrajová část obce, druh pozemku: ostatní plocha/neplodná půda. [redacted]
Srovnávaný objekt č.3
BRNO-VENKOV, k.ú. BŘEZINA U TIŠNOVA: prodej pozemků [redacted] [redacted] pozemek pod místní komunikací, druh pozemku: ostatní plocha/ostatní komunikace. [redacted]

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
BRNO-VENKOV, k.ú. RADOSTICE U BRNA: stavební pozemek v okrajové části obce, (výměra upravena GP, změněno p.č.) druh pozemku: orná půda. [redacted]
Srovnávaný objekt č.2
BRNO-VENKOV, k.ú. PŘEDKLÁŠTEŘÍ: prodej pozemku [redacted] v nově založené oblasti rezidenčního bydlení, druh pozemku - orná půda [redacted]
Srovnávaný objekt č.3
BRNO-VENKOV, k.ú. ŽELEZNÉ: prodej pozemku p.č. [redacted] sousedství nových rodinných domů, mírně svažité, na pozemku PS elektro, druh pozemku: orná půda. [redacted].

Dokumentace a skutečnost

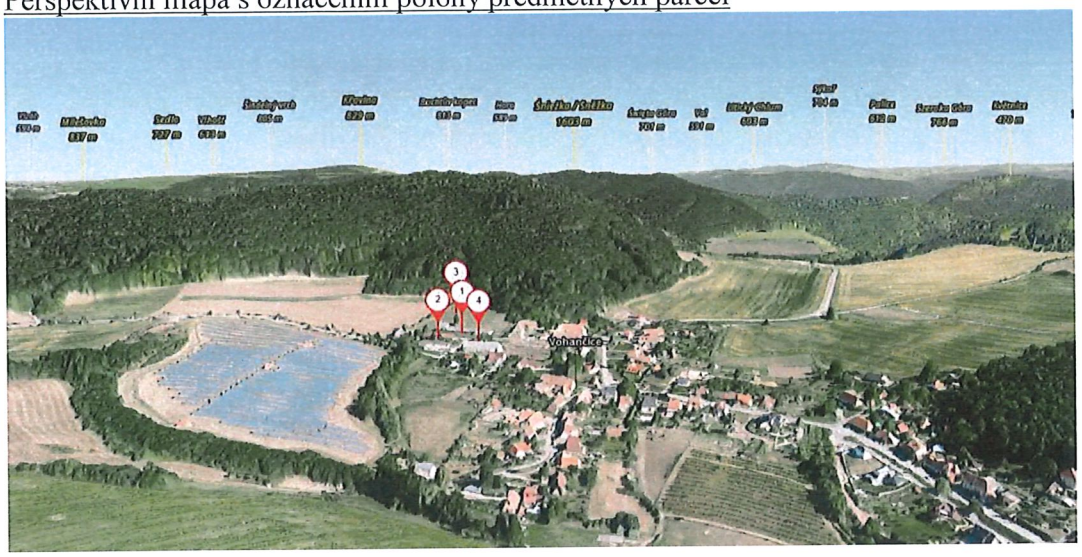
Jedná se o parcely v k.ú. Vohančice, okres Brno-venkov nacházející se asi 400m západně od středu obce, po silnici se jde o vzdálenost 500m – 7minut chůze. Parcely se nachází v zastavěném území obce, jsou v blízkosti a nebo přímo v býv. zemědělském areálu Vohančice, který není již využíván k zemědělským účelům.
V okolí předmětných nemovitostí se nachází historická budova Zámku Vohančice.

- Podle platného územního plánu Vohančice se zapracováním změny III se předmětné parcely nachází v zastavěné části obce s jejich možné využití podle ÚP je takto:
- **parc.č. St. 132 a St. 136/1** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. VD, výroba drobná a služby, výměra 769m^2 + 537m^2 = 1.306m^2
- **parcela č. 53/2** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. VD, výroba drobná a služby, zčásti v ochranném pásmu lesa, výměra 12.292m^2. Část p.č. 53/2 je v rozsahu asi 530m^2 - podle ÚP vč. změny III pod ozn. ZO, přestavbová plocha P2, zeleň ochranná a izolační;
- **parcela č. 53/10** - podle ÚP vč. změny III pod ozn. PU, veřejná prostranství všeobecná, dopravní infrastruktura, místní komunikace výměra 125m^2. Část p.č. 53/10 je zastavěna nepovolenou přístavbou v rozsahu 5m^2 - podle ÚP vč. změny III pod ozn. BI, přestavbová plocha P1, bydlení individuální.

Podrobné možnosti využití pozemků jsou uváděné níže v posudku.

Podle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky evidované v druhu pozemku jako:
- parc.č. St. 132 a St. 136/1 (evidována jako zastavěná plocha a nádvoří) jsou skutečně zastavěné zemědělskými stavbami;
- parcela č. 53/2 (evidována jako ostatní plocha) je podle skutečnosti využívána k zemědělským účelům jako louka (na parcele se nachází nezapsaná budova býv. výtopny),
- parcela č.53/10 je (evidována jako ostatní plocha - ostatní komunikace), přičemž je takto využívána. Část p.č. 53/10 je zastavěna nepovolenou přístavbou v rozsahu 5m^2 objektu bývalé váhy, nyní po rekonstrukci s nezjištěným účelem využití, podle majitele objektu se jedná o využití jako kancelář.

Perspektivní mapa s označením polohy předmětných parcel



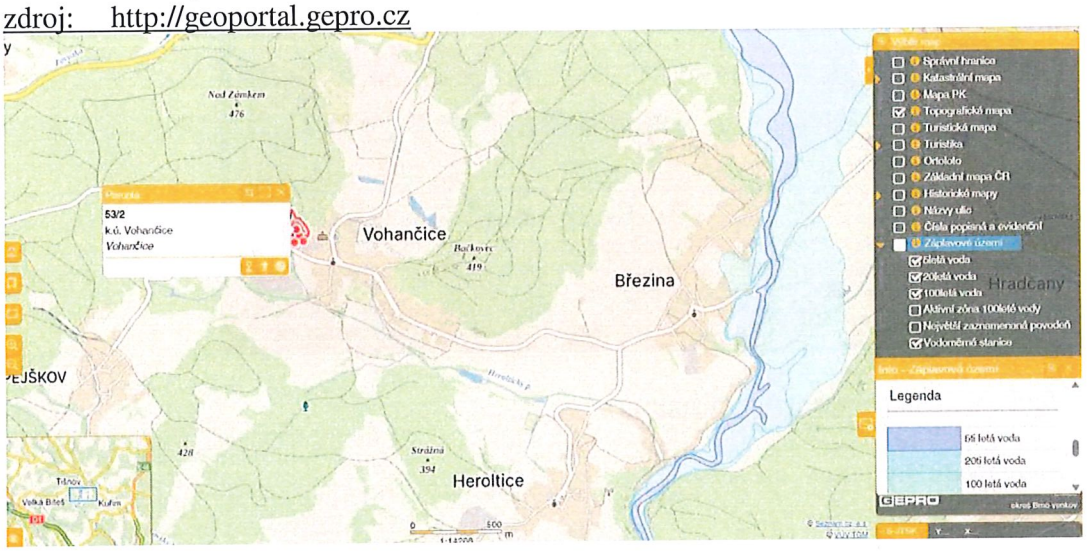
Celkový popis nemovité věci

Parcely č. St.132, St. 136/1, 53/2 a 53/10, k.ú. Vohančice se nachází v mírně sklonitém svahu směrem k jihu. Na parcelách není evidováno žádné omezení věcnými břemeny/služebností.
Pozemky se nachází v zastavěné části obce Vohančice.
Na parcele č. St. 132 a St. 136/1 se nachází budovy bývalé zemědělské výroby, v současnosti je využita pouze budova bez č.p./č.e. na p.č. St.136/1 a to ke skladování zařízení a materiálu majitele budovy [redacted] Pozemky nejsou pronajímané.

Záplavové území:

Parc.č. St.132, St. 136/1, 53/2 a 53/10, k.ú. Vohančice se nenachází v záplavovém území 5-ti, 20-ti ani 100leté vody, viz. obr.

zdroj: http://geoportal.gepro.cz



Územní plán obce Vohančice:

Územní plán obce Vohančice schválený zastupitelstvem obce a s nabytím účinnosti k 30.10.2014 vypracovaný i [redacted] - JARMILA HALUZOVÁ ATELIÉR PROJEKTIS.
Územní plán prošel změnou I, II a III, která byla schválena zastupitelstvem obce s nabytím účinnosti k 22.11.2023 a byla vypracována [redacted]

• byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
• sídelní zeleň a veřejná prostranství
• komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu - stavby technické infrastruktury

ZO, P2 - zeleň ochranná a izolační
Hlavní využití:
• pozemky zeleně sloužící k izolování ploch vůči okolí
Přípustné využití:
• komunikace
• technická infrastruktura

BI, P1 - bydlení individuální
Hlavní využití:
• bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahrádkami
Přípustné využití:
• pozemní komunikace (zejména komunikace místní, účelové, pro pěší, cyklostezky) a stavby a zařízení s nimi související
• veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně - činnosti, stavby a zařízení nepřesahující význam a rámec daného území:
• maloobchod do 100 m^2 prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení
• nerušící služby
• stavby a zařízení technické infrastruktury a stavby a zařízení s nimi související
• nezbytná technická vybavenost - parkoviště pro osobní automobily

PU - veřejná prostranství všeobecná, místní komunikace
Hlavní využití:
• veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení – pozemky návsí, ulic
• komunikace, zpevněné plochy
• veřejná zeleň
• uliční mobiliář
Přípustné využití:
• pozemky technické infrastruktury
• parkovací a odstavná stání - menší dětská hřiště

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy pozemku. V případě ocenění stavby byla použita nákladová metoda za 1m^3 OP.
Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

1. Věcná hodnota staveb
1.1. OBJEKT BÝVALÉ VÝTOPNY

Věcná hodnota dle THU

Popis:
Stavba není pronajímána. Jedná se samostatně stojící objekt, v zastavěném území obce Vohančice. Objekt je konstrukčně proveden jako zděná stavba s plochou střechou, má jedno nadzemní podlaží a není podsklepena. Jedná se o jeden vnitřní prostor objektu, stavba je klasifikována jako budova.

Výčet místností
- 1.nadzemní podlaží
- skladovací prostor s podlahovou plochou 13,81m^2

Stavebně-technický popis
Základy tvoří betonové pasy, izolace proti zemní vlhkosti není předpokládáno. Zdivo/svislé nosné konstrukce jsou provedeny jako cihelné zdivo z CP, tl. do 30cm. Stropy jsou v provedení z montovaného železobetonu. Střecha je provedena jako plochá, krytina je tvořena pozinkovaným falcovaným plechem. Vnitřní omítky jsou ve stavbě provedeny jako vápenocementové v hrubém provedené. Obklady stěn ve stavbě nejsou. Vnější omítky jsou vápenocementové, zčásti narušené povětrnostními vlivy. Podlaha je z degradovaého betonu vlivem vlhkosti a povětrnostních vlivů. Klempířské konstrukce, bleskosvod – není. Okna jsou ocelová jednoduchá, vrata jsou ocelová, dvoukřídlá. Vnitřní dveře ve stavbě nejsou. Vytápění vnitřního prostoru není řešeno. Vnitřní elektroinstalace je v nefunkčním stavu, zřejmě v Al. vodičích. Další vybavení, vnitřní ZTI instalace ve stavbě nejsou. Vybavení stavby je zohledněno a promítnuto do jednotkové ceny.

Stáří a opotřebení
Doklad o stáří stavby na poz. parc.č. 53/2 v k.ú. Vohančice zpracovateli znaleckého posudku předložen nebyl. Stáří stavby bylo určeno podle stavebně technického řešení stavby a se zohledněním informací získané při prohlídce stavby. Datum vzniku stavby znalec předpokládá v období r. 1950-1955.

Účel využití:
Stavba v minulosti sloužila pro vytápění sousední stavby, nyní bez využití a jediným možným způsobem pro využívání bez dalších významných stavebních úprav je pro skladování a takto je oceněna.

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	64,97 m^3
Reprodukční cena	519 760 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	68 608	68 608	15,77
2. Svislé konstrukce	30,40	158 007	158 007	36,32
3. Stropy	13,80	71 727	71 727	16,49
4. Krov, střecha	7,00	36 383	36 383	8,36
5. Krytiny střech	2,90	15 073	15 073	3,46
6. Klempířské konstrukce	0,70	3 638	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	21 830	21 830	5,02
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	15 073	15 073	3,46
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	9 356	0	0,00
11. Dveře	2,40	12 474	0	0,00
12. Vrata	3,00	15 593	15 593	3,58
13. Okna	3,40	17 672	17 672	4,06
14. Povrchy podlah	2,90	15 073	15 073	3,46
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	30 146	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	2 079	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	27 028	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			435 039 Kč	
Množství			64,97 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 696 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	19
Užitná plocha (UP)	[m^2]	14
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	64,97
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 696
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 696
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	435 039
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	69,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**134 862**

k X/2023	[m²]	[Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
2 070 900	2 301	900	0,81	**729,00**

Název: **VEVERSKÉ KNÍNICE, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Veverské Knínice
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Veverské Knínice, okrajová část obce, Parcely v k.ú. Veverské Knínice v KN jako ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Nachází se v uzavřeném zemědělském areálu, pozemky zastavěné budovami a jako volné plochy i se zpevněnou plochou. Územní plán - URBANIZOVANÉ ZÓNY ZASTAVITELNÉ – UV-Z ... ZEMĚDĚLSJÁ VÝROBA
Pozemek: 13 296,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	1,00
K4 Tvar pozemku - .	1,00
K5 Inženýrské sítě - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z III/2024; Lokalita - OBEC S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ, KRÁTKÁ VZDÁLENOST NA D1, RYCHLEJŠÍ DOSTUPNOST BRNA; Velikost - POZEMKY V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU RŮZNÝCH VELIKOSTÍ A TVARŮ: NEUPRAVUJI; Tvar pozemku - POZEMKY ZASTAVĚNÉ I VOLNÉ V AREÁLU: NEUPRAVUJI; Inženýrské sítě - MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNÉ IS: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč] k III/2024	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** Kc	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
9 706 080	13 296	730	0,90	**657,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je se srovnatelnými nemovitými věcmi u nichž došlo k prodeji.
Pomocí korekčních koeficientů znalec provedl úpravu pro jednotkovou cenu.
Čísla vkladových listů srovnávacích objektů jsou v posudku uvedeny.
Porovnávací metoda používá pro výpočet srovnatelné prodeje pozemků v průmyslových/zem. areálech ve vesnickém prostředí.
Na parcele č. 53/2 se nachází budova výtopny, nyní bez využití, ocenění je provedeno nákladovou metodou, cena obvyklá je vyjádřena v oddíle „VÝROBA A DROBNÉ SLUŽBY" za celek, včetně objektu býv. výtopny.
Na parcele č.53/2 se nachází drobné stavby - převážně venkovní úpravy, které nemají negativní ani pozitivní vliv na cenu obvyklou pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	539 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	642 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	729 Kč/m²

Název: **LAŽANY, okres BLANSKO**
Lokalita: Lažany
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Lažany v KN jako ostatní plocha - neplodná půda, využito jako komunikace. Rovinatý terén v blízkosti menšího vodního toku Lažánka. Územní plán - PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
Pozemek: 324,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Účel využití plochy - .	1,00
K4 Tvar pozemku - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z X/2023; Lokalita - OBEC LAŽANY JSOU OBCÍ S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ, RYCHLEJŠÍ DOSTUPNOST DO BRNA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Účel využití plochy - JEDNÁ SE O KOMUNIKACI V OKRAJOVÉ ČÁSTI OBCE, V MENŠÍ MÍŘE VYUŽÍVANOU: NEUPRAVUJI; Tvar pozemku - STANDARDNÍ TVAR POZEMKU: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč] k X/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** Kc	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
113 400	324	350	0,90	**315,00**

Název: **BŘEZINA, okres BRNO-VENKOV**
Lokalita: Březina u Tišnova
Popis: Parc.č. [redacted] k.ú. Chudčice v KN jako ostatní plocha, využito jako komunikace. Rovinatý terén. Na pozemcích se nachází zpevněná plocha - asfaltová komunikace. Územní plán - PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.
Pozemek: 1 255,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Účel využití plochy - .	0,90
K4 Tvar pozemku - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z XI/2023; Lokalita - VĚTŠÍ OBEC S LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOSTÍ: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Účel využití plochy - POZEMEK POD KOMUNIKACÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, VE SROVNÁNÍ KOEFICIENT UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ; Tvar pozemku - STANDARDNÍ TVAR POZEMKU: NEUPRAVUJI;

Cena [Kč] k XI/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** Kc	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
376 500	1 255	300	0,81	**243,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je znalcem se srovnatelnými nemovitými věcmi u nichž došlo k prodeji.
Pomocí korekčních koeficientů znalec provedl úpravu pro jednotkovou cenu.
Čísla vkladových listů srovnávacích objektů jsou uvedena v posudku.
Porovnávací metoda používá pro výpočet srovnatelné prodeje veřejných prostranství a komunikací v blízkém okolí nemovitosti.

SMĚREM DOLŮ;

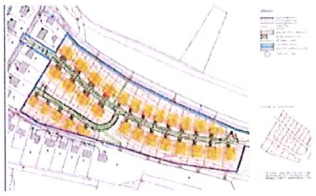
Cena [Kč] k II/2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
2 196 000	460	4 774	0,65	**3 103,00**

Název: **PŘEDKLÁŠTEŘÍ, okres BRNO-VENKOV**

Lokalita: Předklášteří

Popis: Pozemek v okrajové části Předklášteří, stavební pozemek parc.č. [redacted] o výměře 1035m² v nové lokalitě pro výstavbu skupiny rodinných domů v lokalitě Pod Horkou v jihovýchodní okrajové části obce; příjezd bude po veřejné zpevněné komunikaci. Územní plán – plochy bydlení v rodinných domech, studie Z10. Možnosti připojení na veř. IS – budou přivedeny k pozemku.

Pozemek: 1 035,00 m²



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,90
K3 Velikost - .	1,00
K4 Inženýrské sítě - .	1,00
K5 Okolní zástavba - .	0,80
K6 Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - .	0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KUPNÍ CENA: [redacted] z V/2023; Lokalita - LEPŠÍ OBČ. VYBAVENOST, OBLÍBENÁ OBEC, KRATŠÍ VZDÁLENOST DO TIŠNOVA: POLOHA VYHODNOCENA JAKO LEPŠÍ; Velikost - VELIKOST POZEMKU STANDARDNÍ, PRO VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKU POD STAVBOU NEBUDE KOEFICIENT UPRAVOVAT CENU; Inženýrské sítě - DOSTAČUJÍCÍ MOŽNOST PŘIPOJENÍ NA VEŘ. IS: NEUPRAVUJI; Okolní zástavba - BYTOVÁ ZÓNA NA ROZDÍL OD LOKALITY VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT UPRAVUJE VE SROVNÁNÍ CENU SMĚREM DOLŮ; Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - VOLNÝ POZEMEK, NA ROZDÍL OD POZEMKU VE VOHANČICÍCH: KOEFICIENT VE SROVNÁNÍ UPRAVUJE CENU SMĚREM DOLŮ;

Cena [Kč] k IV/2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
4 451 000	1 035	4 300	0,65	**2 795,00**

Název: **ŽELEZNÉ, okres BRNO-VENKOV**

Lokalita: Železné

Popis: **ŽELEZNÉ, okr. BRNO-VENKOV, p.č.** [redacted] Pozemek p.č.. [redacted] v zastavěné části obce, v KN parcela zapsána v jako orná půda, svažitý terén, na pozemku se nachází pilíř elektro, okrajová část obce, bezproblémové napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, stavební pozemek pro výstavbu objektu bydlení. Územní plán – **BI - PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RD – MĚSTSKÉHO A PŘÍMĚSTSKÉHO TYPU.** Možnosti připojení na veřejné IS – kpl. možnost připojení. Záplavová oblast – NENÍ. Na pozemku je věcné břemeno ve prospěch E.GD, a.s..

Pozemek: 930,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - .	1,00
K2 Lokalita - .	0,95
K3 Velikost - .	1,00
K4 Inženýrské sítě - .	1,00
K5 Okolní zástavba - .	0,80
K6 Pozemek pod stavbou jiného vlastníka - .	0,90

4.3. Výsledky analýzy dat

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. OBJEKT BÝVALÉ VÝTOPNY 134 862,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Parc. č. St. 132 (769m^2), St. 136/1 (537m^2), 53/2 (12.292m^2), k.ú. Vohančice 8 729 916,- Kč

LV87: Podle ÚP - VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	
Obvyklá cena	**8 864 778 Kč**
slovy: osm milionů osm set šedesát čtyři tisíc sedm set sedmdesát osm Kč	

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/2 (530m^2), parc.č. 53/10 (125m^2), k.ú. Vohančice 180 780,- Kč

LV87: Podle ÚP - ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	
Obvyklá cena	**180 780 Kč**
slovy: jedno sto osmdesát tisíc sedm set osmdesát Kč	

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Část parc. č. 53/10 (5m^2), k.ú. Vohančice 14 690,- Kč

LV87: Podle ÚP - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	
Obvyklá cena	**14 690 Kč**
slovy: čtrnáct tisíc šest set devadesát Kč	

Věcná hodnota	**9 060 248 Kč**
z toho hodnota pozemku	8 925 386 Kč

Obvyklá cena celkem	**9 060 000 Kč**
slovy: devět milionů šedesát tisíc Kč	

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol: Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice, okr. Brno-venkov
Má být i uvedena informace, zda-li se jedná o cenu s DPH a nebo včetně DPH.

Ve znaleckém posudku podle zadání zadavatele je stanovena tato cena za parc. č. St. 132, St. 136/1, 53/2, 53/10 v k.ú. Vohančice:
CENA OBVYKLÁ: **- 9.060.000,00 Kč**
- slovy: devětmilionůšedesátáttisíc korun českých

Další odpovědi na otázku zadavatele:
1) Uváděné ceny jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty.
2) Stavby na p.č. St. 132 a St. 136 nejsou předmětem ocenění, jedná se o stavbu cizího vlastníka.
3) Na parcele č. 53/2 se nachází budova výtopny, nyní bez využití, ocenění stavby je provedeno nákladovou metodou, cena obvyklá je vyjádřena v oddíle „VÝROBA A DROBNÉ SLUŽBY" za celek včetně objektu býv. výtopny..
4) Část pozemku p.č. 53/10 (ostatní komunikace) je zatížena nepovolenou přístavbou - zatížení je zohledněno v ceně v oddíle „BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ". Jedná se o srážku 10%, když je vlastník pozemku limitován stavbou cizího vlastníka.
5) Na parcele č.53/2 se nachází drobné stavby - převážně venkovní úpravy, které nemají negativní ani pozitivní vliv na cenu obvyklou pozemků.

Obvyklá cena	**9 060 000 Kč**
slovy: devět milionů šedesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

PŘÍLOHA A: OBJEDNÁVKA ZNALECKÉHO POSUDKU

Statutární město Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Neurčeno

VÁŠ DOPIS ČJ:
ZE DNE :
NAŠE ČJ :
SPIS ZN :

[redacted]
IČO: 68630212 DIČ:

VYŘIZUJE: Pošmura Marek Ing.
TELEFON :
E-MAIL : posmura.marek@brno.cz
FAX :

Fakturujte na adresu:
Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno 2

OBJEDNÁVKA: 9632400094
ZE DNE: 05.08.2024

Termín dodání : 09.09.2024
Měna objednávky: CZK

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.

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemků v zemědělském areálu:
- p.č. St. 132 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 769 m2,
- p.č. St. 136/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 537 m2,
- p.č. 53/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 12 822 m2,
- p.č. 53/10 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 130 m2,

vše v k.ú. Vohančice.

Stavby na pozemcích st. 132 a st. 136/1 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a nejsou tedy součástí ocenění.

Část pozemku p.č. 53/10 je zatížena nepovolenou přístavbou, viz zaměření skutečného stavu. Prosím zohlednit zatížení touto stavbou jiného vlastníka ve stanovené ceně (cena stavby není předmětem ocenění).

Na ostatních pozemcích se nacházejí nezapsané drobné stavby (např. kotelna, viz fotodokumentace) a zbořené stavby/venkovní úpravy (např. zbytky zdí, plotů, jímek, silážních jímek…). Tyto stavby budou součástí prodeje, a proto prosíme o posouzení, zda tyto drobné stavby mají vliv (pozitivní či negativní) na výslednou cenu. Tento vliv prosíme zohlednit ve výsledné ceně.

Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Předmět ocenění bude nabídnut formou elektronické aukce.

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

list 1

PŘÍLOHA B: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV87

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

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

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**

Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: **87**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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*
St. 132	**769**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:		**bez čp/če, zem.stav, LV** [redacted]		
St. 136/1	**537**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:		**bez čp/če, zem.stav, LV** [redacted]		
53/2	**12822**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
53/10	**130**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

- **Změna číslování parcel**
  při DKM
  Původní parcela část PK 54/1
  Povinnost k
  Parcela: 53/10, Parcela: 53/2

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 132, Parcela: 53/10, Parcela: 53/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 172/1991 NAVRH NA ZAPIS NEMOVITYCH VECI Z CESKE REPUBLIKY DO VLASTNICTVI OBCE DLE ZAK. 172/1991 SB. PARAGRAF 2 ODST. 1.**
  POLVZ:23/1992 Z-13600023/1992-733
  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-venkov, kód: 703.
strana 1

list 1

PŘÍLOHA C: VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - LV [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2024 11:55:02*

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

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584134 Vohančice**

Kat.území: **784419 Vohančice** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 136/2	**96**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**zem.stav**	**St. 132, LV 87**	
bez čp/če	**zem.stav**	**St. 136/1, LV 87**	
		St. 136/2	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 08:45:47. Zápis proveden dne 23.11.2016.**

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

- **Smlouva kupní ze dne 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2020 07:00:00. Zápis proveden dne 22.12.2020.**

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

- **Smlouva kupní ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 12:30:59. Zápis proveden dne 29.12.2021.**

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **760626/4028**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

list 1

PŘÍLOHA D: KATASTRÁLNÍ MAPA

list 1

PŘÍLOHA E: VYJÁDŘENÍ MĚSTSKÉHO ÚŘADU TIŠNOV

MĚSTSKÝ ÚŘAD TIŠNOV

nám. Míru 111, 666 19 Tišnov

Odbor územního plánování

Statutární město Brno, MMB
Majetkový odbor
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Spis.zn.: S-MUTI 21019/2023/OÚP
Č.j.: MUTI 23806/2023/OÚP/DA/KN

Počet listů: 1 Počet příloh: 0

Vyřizuje: Ing. Alena Doležalová
Vyřizuje: Ing. Natálie Konečná
Tel: 549 439 733
E-mail: natalie.konecna@tisnov.cz

Tišnov, 11. 05. 2023

VYJÁDŘENÍ
orgánu územního plánování

Dne 24. 04. 2023 jsme obdrželi žádost Majetkového odboru Magistrátu města Brna, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno, o vyjádření k pozemkům p. č. 53/2, 53/10, p.č.st. 132, p.č. st. 135, p.č. st. 136/1 v k. ú. Vohančice z hlediska územního plánování. Vyjádření bude sloužit jako podklad pro prodej předmtné nemovitosti.

Na základě platného územního plánu Vohančice (a jeho změny č. I a II) sdělujeme k podané žádosti následující:

- Pozemek p. č. 53/2 v k. ú. Vohančice je zahrnut částečně do zastavěného území do plochy výroby (ozn. indexem Vdz) a částečně do přestavbové plochy (ozn. P2) vymezené pro zeleň síldelní – izolační zeleň (ozn. Zi).
- Pozemek p. č. 53/10 v k. ú. Vohančice je zahrnut do zastavěného území do plochy veřejných prostrantsví (ozn. indexem PV).
- Pozemky p. č. st. 132 a 136/1 v k. ú. Vohančice jsou zahrnuty do zastavěného území do plochy výroby (ozn. indexem Vdz).
- Pozemek p. č. st. 135 v k. ú. Vohančice je zahrnut do přestavbové plochy P1 vymezené pro bydlení v rodinných domech (ozn. indexem Br).

Úplné znění platného územního plánu Vohančice je zveřejněno na https://www.tisnov.cz/obec-vohancice/d-7712/p1=11750.

S pozdravem

Ing. Alena Doležalová
vedoucí odboru územního plánování

1

list 1

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. St. 132 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

parcela č. St. 136/1 pod budovou bez č.p./č.e. (zemědělská stavba)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

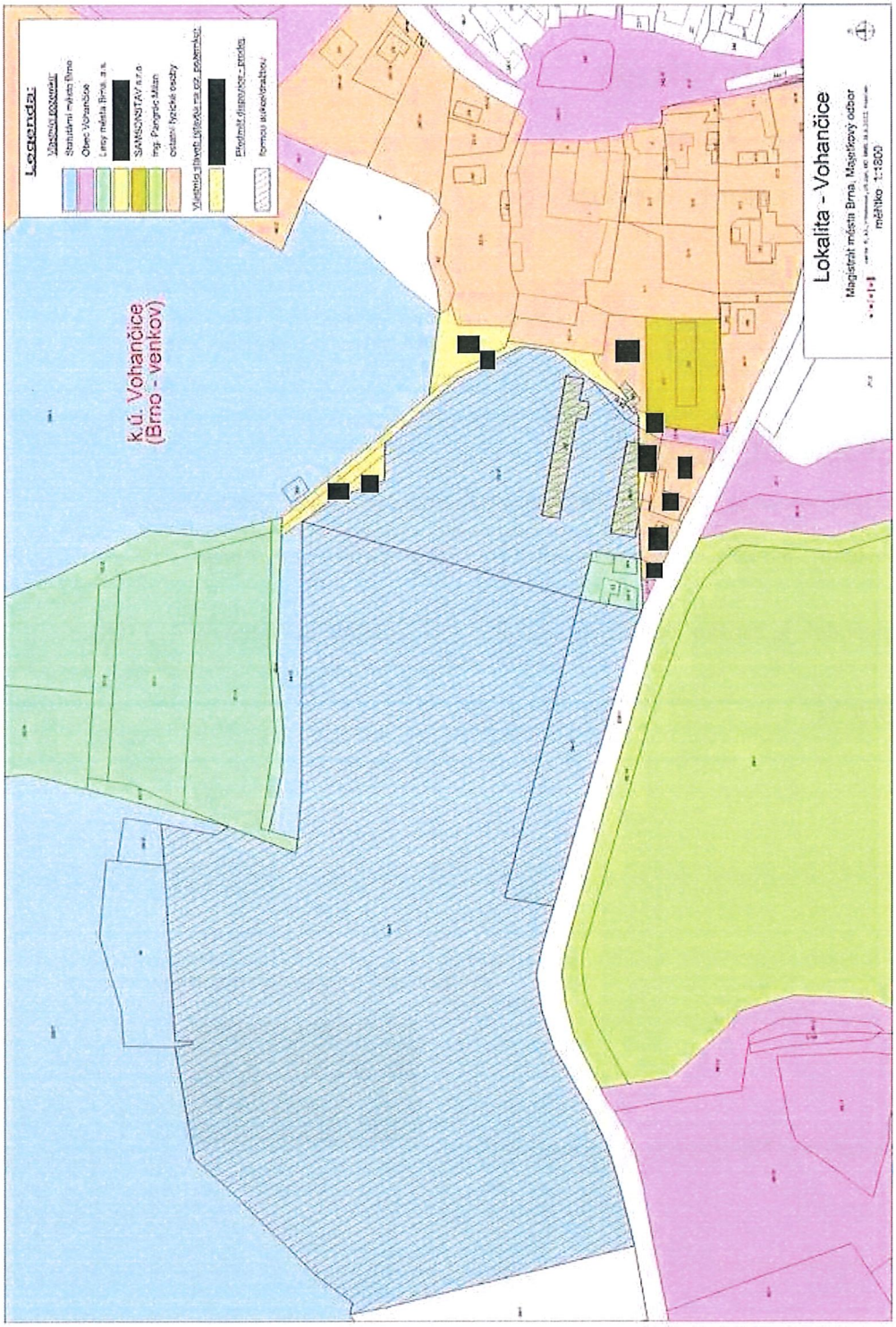
parcela č. 53/2, k.ú. Vohančice (druh pozemku ostatní plocha)

PŘÍLOHA F: FOTODOKUMENTACE ze dne 9.8.2024

parcela č. 53/10, k.ú. Vohančice (s částí [redacted] bydovy bez č.p. /č.e.)

parcela č. 53/10, k.ú. Vohančice (s částí [redacted] bydovy bez č.p. /č.e.)

PŘÍLOHA H: MAPA S VYZNAČENÍM MAJETKOVÝCH POMĚRŮ V ZEMĚDĚLSKÉM AREÁLU VOHANČICE



list 1