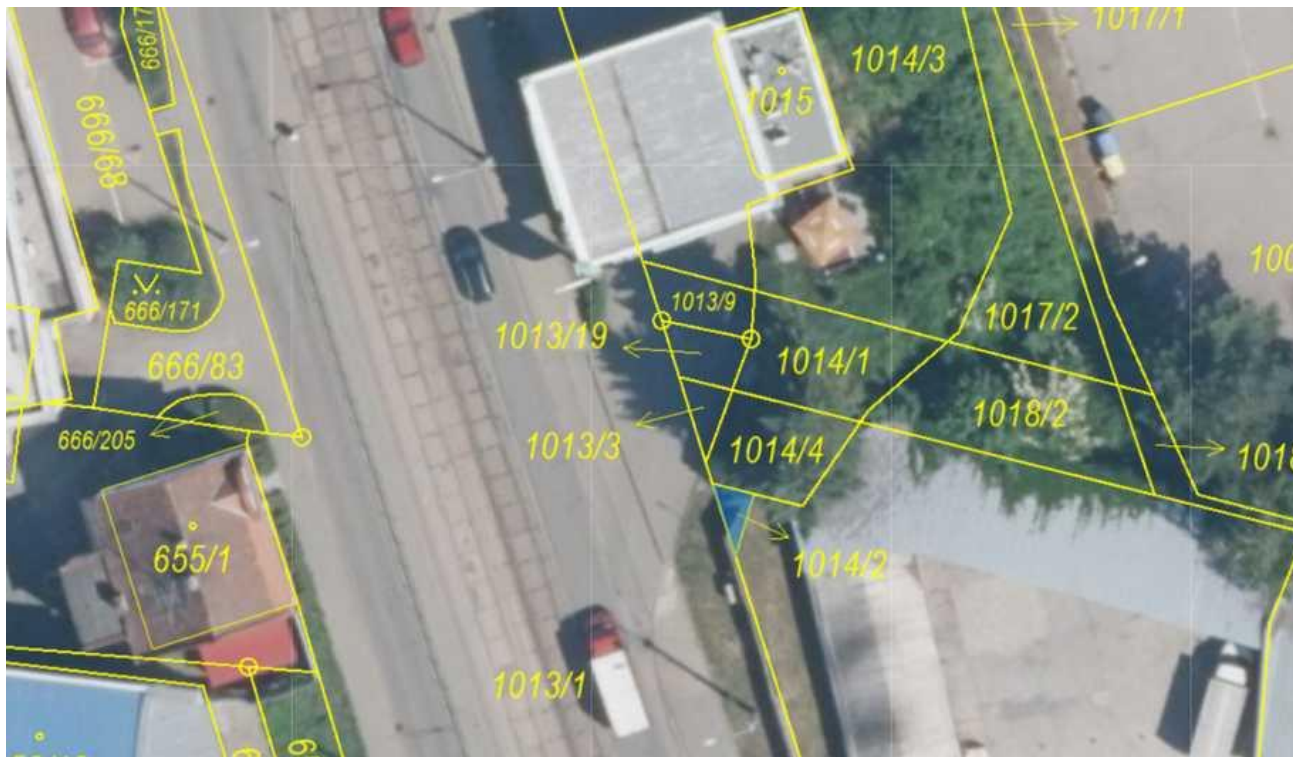


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7285-100-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 1014/2, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>KOVA Group a.s.</b>
Adresa:	Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, Smíchov

**OBVYKLÁ CENA**

**6 870 Kč**

**Počet stran:** 14 a 3 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 30.06.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 07.07.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase pozemku parc.č. 1014/2, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení.

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

Dle zadání objednatele se nemá provádět prohlídka (místní šetření), z tohoto důvodu je posudek vypracován pouze na základě poskytnutých podkladů, informací od objednatele a z informací zjištěných z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí a fotek na webových stránkách [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednavatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město ze dne 29.06.2023

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město pořízený dálkovým nahlížením do KN
- územní plán města Brna
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné z mapových serverů ([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps))
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)
- internetové stránky měst a obcí
- [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené ze street view

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### **Cena zjištěná dle zák. č. 151/97 Sb.**

Ocenění je provedeno podle zákona 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. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním**

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet pozemků srovnatelných parametrů na prodej v lokalitě města Brna a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Řečkovice  
Adresa nemovité věci: Palackého třída 178, 612 00 Brno-Řečkovice

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město ze dne 29.06.2023

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

*Vlastnické právo*

Česká republika

*Právo hospodařit s majetkem státu*

Jihomoravské dřevařské závody Brno, v likvidaci, Jezuitská 14/13, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 00014079

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 1014/2 o výměře 6 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o pozemku poskytnutých od objednatele posudku, z poskytnutého podkladu a skutečností zjištěných veřejně dostupných zdrojů.

Znalci nebyla poskytnuta žádná nájemní smlouva k oceňovaným nemovitým věcem. Ocenění je zpracováno za předpokladu nezatížení nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

## Místopis

Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je městská část rozkládající se na severu statutárního města Brna. Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora má veškerou městskou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Jsou zde tři mateřské školy, dvě základní školy, Gymnázium a Vyšší odborná škola a Střední odborná škola informačních a knihovnických služeb. Jsou zde také sportovní kluby - SK Řečkovice, TJ Sokol Řečkovice, Orel jednota Brno Řečkovice, Ski klub junior Brno, Kaisen karate klub. Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. V městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je městská hromadná doprava zajišťována Dopravním podnikem města Brno. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí. Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory - Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy.

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek leží v severní části města Brna, Městská část Brno-Řečkovice, v ulici Palackého třída, v sousedství čerpací stanice MOL a objektu společnosti Stavotes spol. s r.o., Palackého třída 1171/178. Přístup k pozemku je přímo z ulice Palackého třída, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 1013./1, který je ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek je rovinný a je porostlý trávou.

Dle územního plánu města Brna se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SO 1.0 – smíšené plochy obchodu a služeb.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Palackého třída 178  
612 00 Brno-Řečkovice  
LV: 8801  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Řečkovice  
Počet obyvatel: 379 466  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **8 368,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona 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. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,249}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Značně malá výměra pozemku, omezené využití	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,442}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,552}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,415}$$

## 1. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,442$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,442 = 0,415$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>					
§ 9 odst. 4 a)	8 368,-	0,415	0,300	1 041,82	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	1014/2	6	1 041,82	6 250,92
Stavební pozemek - celkem				6	<b>6 250,92</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>6 250,92 Kč</b>



## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek

##### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek v severní části města Brna. Pozemek se nachází v zastavěné oblasti, v ulici Palackého třída, v sousedství čerpací stanice MOL a objektu společnosti Stavotes spol. s r.o., Palackého třída 1171/178 a dle územního plánu města Brna se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SO 1.0 – smíšené plochy obchodu a služeb.

Oceňovaný pozemek je prorostlý trávou, leží u hlavní třídy a v sousedství ČS PHM a svým využitím se přibližuje pozemkům využitých jako zahrada. Z tohoto důvodu byly pro porovnání využity pozemky stavební či pozemky zahrad, které byly následně koeficienty možnosti zastavění a využití pozemku upraveny na úroveň oceňovaného pozemku. Porovnáním nabídkových cen prodeje pozemků obdobného charakteru, využití a umístění v lokalitě města Brna a okolí, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztažených k oceňovaným pozemkům, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej zahrady 2 120 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kostelní zmla, Brno - Královo Pole

**Popis:** Na prodej je pozemek o celkové výměře 2120 m<sup>2</sup> v oblíbené zahrádkářské kolonii Kostelní Zmla. Pozemek je cca 12 m široký a 180 m dlouhý. Součástí prodeje je také podsklepená dvou patrová chata určená ke kompletní rekonstrukci. Dle územního plánování je pozemek vedený jako dlouhodobá rezerva pro bydlení.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,75
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 490 000	2 120	2 117,92	0,53	1 122,50

**Název:** Prodej zahrady 334 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Brno - Obřany, okres Brno-město

**Popis:** Pokud hledáte vhodnou zahradu k relaxaci, či doslova pěstitelský ráj, nabízíme Vám soustavu pozemků - zahrad - ve vyhledávané lokalitě Obřanské Hradisko, která se vyznačuje kvalitní černozemí a perfektním umístěním přímo v Brně. [www.zahradyvbrne.com](http://www.zahradyvbrne.com) Jedná se o devět zahrad o výměrách od 330 do 400 m<sup>2</sup>. Zahrady jsou rovinné a jsou pohodlně přístupné obecní komunikací. Ceny jednotlivých parcel naleznete na výše zmíněném webu. Zahradu lze zvětšit zakoupením dvou vedle sebe ležících pozemků. Pro prohlídku a více informací nás kdykoliv kontaktujte.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,75
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
705 000	334	2 110,78	0,52	<b>1 097,61</b>

**Název: Prodej pozemku 1 200 m2****Lokalita:** Terezy Novákové, Brno - Řečkovice

**Popis:** Prodej pozemku v kú Brno-Řečkovice(směr Ivanovice) výměra parcely cca 1200m2 dle rozdělení GP. Šířka cca 17 m. Lze ještě výměru pozemku změnit dle dohody. Bližší info k rozdělení pozemku a dalších podrobnosti na tel. u makléře. Elektřina u pozemku, ostatní IS k řešení společně se sousedními pozemky. V novém ÚP již uvedeno ze smíšené plochy jako čisté bydlení. Jedná se o velmi pěknou lokalitu v blízkosti MHD apod. Doporučuji prohlídku na místě.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,50



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
11 880 000	1 200	9 900,00	0,16	<b>1 584,00</b>

**Název: Prodej zahrady 939 m2****Lokalita:** Brno - Řečkovice, okres Brno-město

**Popis:** V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji zahradu v zahrádkářské kolonii v Řečkovicích. K samotné zahradě je vstup přes obecní pozemek, který je oddělen od ulice bránou, ke které mají klíče pouze majitelé jednotlivých pozemků. Jedná se o lichoběžníkovou parcelu svažitou k jihovýchodu. Parcela je z velké části zarostlá náletovými dřevinami. Najdeme zde několik starých ovocných stromů, víno. K parcele je přivedena elektřina a po vegetační období je k dispozici obecní voda, která se na zimu zavírá. V novém Územním plánu města Brna je parcela uvedena jako rozvojová B/r2 bydlení rezidenční nízkopodlažní. Je tedy vhodná jako investice. Pro další informace a prohlídku kontaktujte makléřku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 305 000	939	5 649,63	0,35	<b>1 977,37</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 097,61 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 445,37 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 977,37 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků k porovnání (stavební, zahrady) se v lokalitě obce Brno - Řečkovice a okolí pohybuje v rozmezí 2110,- Kč až 9900,- Kč za m<sup>2</sup>. Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1445,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
ostatní plocha - manipulační plocha	1014/2	6	1 145,00		6 870
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>6</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 870</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 6 250,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 6 250,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 250,- Kč**

slovy: Šesttisícdvěstěpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 6 250 Kč**

slovy: Šesttisícdvěstěpadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 6 870,- Kč

**Hodnota pozemku 6 870 Kč**

**Obvyklá cena 6 870 Kč**

slovy: Šesttisícosmsetsedmdesát Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že administrativní cena je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní.

Porovnávací hodnota, vzhledem k nabídce nemovitých věcí pro srovnání v místě a okolí, je nejmístičnější a z tohoto důvodu se jeví jako nejobektivnější.

**Z těchto důvodů odhaduji cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají zvyšující i snižující parametry ceny.**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase pozemku parc.č. 1014/2, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj

**Obvyklá cena**

**6 870 Kč**

slovy: Šesttisícosemsetšedesát Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka pozemků podobné výměry v této lokalitě není
- b) parametry povyšující cenu - nejsou
- c) parametry ponižující cenu - velmi malá výměra pozemku, bez praktického využití

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 30.06.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 6 870,- Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7285-100-23 znaleckého deníku.

V Praze 07.06.2023

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 41/23.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 8801, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město ze dne 29.06.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 8801

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

---

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Právo hospodařit s majetkem státu

Jihomoravské dřevařské závody Brno, v likvidaci,  
Jezuitská 14/13, Brno-město, 60200 Brno

00014079

---

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1014/2

6 ostatní plocha

manipulační  
plocha

---

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

---

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

---

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

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 2851/ k.ú. Královo Pole - č.d.1013/56-výměr ministerstva lesů ze dne 28.3.1955.

POLVZ:375/1998

Z-2600375/1998-702

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Uznání práva UZSVM/B/40668/2016-HMSO dle souhlasného prohlášení ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 10:55:05. Zápis proveden dne 23.12.2016.

Z-16126/2016-702

Pro: Jihomoravské dřevařské závody Brno, v likvidaci, Jezuitská  
14/13, Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00014079

---

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

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 10:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 8801

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.06.2023 10:40:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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 <http://www.cuzk.cz/>.





1007/36

1007/28

1007/30

1007/12

1007/29

5617

1007/5

4443/1

1013/4

1007/31

1014/3

1017/1

1015

1007/32

1013/19

1013/9

1014/1

1017/2

1018/2

1018/1

1013/3

1014/4

1007/34

1014/2

1007/33

1013/1

1019/2

1019/6

660/9

661/1

Palackého třída

663/1

664/5

1019/1

665/22

1020/1

1021/1

1025/1

1:500  
665/21

1020/2

1021/2

1013/6

1013/22

1021/3

1013/23

1025/2

665/19



