

ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 2891 - 50/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p. č. 1668/26 a p. č. 1668/25, k.ú. í any u Brna, obec í any, okres Brno-venkov.

Znalec: Ing. Zdeněk Rous
Za Kněžským hájkem 20
641 00 Brno

Zadavatel: Obec í any
nám. Osvobození 340
66482 í any

TRŽNÍ HODNOTA	4 823 600 K
---------------	-------------

Počet stran: 20 a 7 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.11.2021

Vyhotoveno: V Brně 19.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty pozemků p.č. 1668/26 a p.č. 1668/25, k.ú. í any u Brna, obec í any, okres Brno-venkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty nemovitostí, pro účel převodu majetku ve vlastnictví obce.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2021 za přítomnosti zástupce objednatele - starosty Ing. Jana Studeného..

2. VÝŠET PODKLAD

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpisy z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Výsledky místního šetření ze dne 11.11.2021 za účasti starosty obce Ing. Jana Studeného.

Zákon č. 151/1997 Sb. v pozdějších zněních a vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Metoda cenového porovnání - zdroj dat pro cenové porovnání : informace o realizovaných prodejkách z informačního systému MOISES a nabídkové ceny obdobných nemovitostí z realitní inzerce (www.sreality.cz).

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradá, DrSc., 2009.

Účelní oceňování majetku - Doc. Ing. Albert Bradá, DrSc, Ing. Pavel Krejčí,

Ing. Vlasta Scholzová, CSc., 2016.

Znalecké standardy oceňování nemovitostí.

Územní plán obce.

Informace objednatele.

2.2. V rohodnost zdroje dat

Zdroj dat : místní šet ení, informace z databáze IS Moises, realitní server www.sreality.cz. Výše uvedené zdroje lze považovat za v rohodné.

2.3. Základní pojmy a metody ocen ní

Zp sob ocen ní :

1. Cena zjišt ná dle vyhlášky MF R . 488/2020 Sb. kterou se m ní vyhláška . 441/2013 Sb. (oce ovací vyhláška), k provedení zákona o oce ování majetku . 151/1997 Sb., ve zn ní pozd jších p edpis .

2. Porovnávací metoda

Ocen ní je provedeno porovnáním s obdobnými typy nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalit dle nabídkových cen a sjednaných cen.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné zajistit dostate né množství relevantních informací o sjednaných cenách za obdobné typy nemovitostí, byly použity pro ocen ní ceny nabídkové z realitní inzerce.

Výsledná cena tedy odpovídá **tržní hodnot** - viz. níže.

Obvyklá cena a tržní hodnota ve smyslu §2 zákona . 151/1997 Sb. v pozd jších zn ních :

§ 2

Zp soby oce ování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný zp sob oce ování, oce ují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro ú ely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena p i prodejších stejného, pop ípad obdobného majetku nebo p i poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocen ní. P ítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimo ádných okolností trhu, osobních pom r prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimo ádnými okolnostmi trhu se rozum í nap íklad stav tísn prodávajícího nebo kupujícího, d sledky p írodních i jiných kalamit. Osobními pom ry se rozum í zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozum í zvláštní hodnota p íkládaná majetku nebo služb vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjad uje hodnotu majetku nebo služby a ur í se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V od vodn ých p ípadech, kdy nelze obvyklou cenu ur it, oce uje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní p edpis nestanoví jinak. P ítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. D vody pro neur ení obvyklé ceny musejí být v ocen ní uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro ú ely tohoto zákona rozumí odhadovaná ástka, za kterou by m ly být majetek nebo služba sm n ny ke dni ocen ní mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskute n ém v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovan , uvážliv a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro ú ely tohoto zákona rozumí, že ú astníci sm n ny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemn nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Data jsou uvedena u jednotlivých porovnávacích nemovitostí v části „Porovnávací hodnota”.

Zdroj dat :

Informace ze serveru nabídkových cen obdobných nemovitostí (www.sreality.cz) a databáze společnosti Reaia consulting, s.r.o. - IS Moises.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována v rámci ocenění porovnávací metodou, která je základním podkladem pro stanovení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty. Zároveň bylo provedeno podprůměrné ocenění cenou zjištěnou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec í any, k.ú. í any u Brna
Adresa nemovitě v ci : k. . í any u Brna, 664 82 í any

Vlastnické a evidenční údaje

Obec í any, nám. Osvobození 340, 664 82 í any, LV: 10001, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovitě v ci

Podmínkami ocenění jsou pozemky p. . 1068/26 a p. . 1068/25 v k.ú. í any u Brna, obec í any, okres Brno-venkov.

část 1 : Pozemek p. . 1068/26 je veden v KN jako orná parcela. V územním plánu obce je zahrnut v plochách stavebních SV- plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek je umístěn ve středně svažitém terénu na severním okraji obce při ulici Slunná. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci. Inženýrské sítě jsou v dosahu cca 20 m.

část 2 : Pozemek p. . 1068/25 je veden v KN jako orná parcela. V územním plánu je zařazen v plochách Nz - plochy zemědělské. Dle sdělení objednatele lze pozemek užívat jako zahradu. Tento pozemek přímo navazuje na pozemek p. . 1668/26 na jeho severním okraji. Pozemek p. . 1668/25 je nepřístupný po nezpevněné komunikaci. Sítě na pozemku nejsou.

Okolní zástavbu výše uvedených pozemků tvoří rodinné domy.

Obec í any má asi 2100 obyvatel, základní občanskou vybavenost (základní síň obchodu a služeb, poštu, kulturní a sportovní zařízení, základní školu). Dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou dopravou v rámci dopravního integrovaného systému JM kraje. Další výhodné dopravní spojení je dáno blízkostí dálnice D1.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. část 1 - p. . 1668/26

1.1. Pozemky 1

2. část 2 - p. . 1668/25

2.1. Pozemky 2

Obsah tržního ocenění majetku

1. část 1 - p. . 1668/26

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky 1

2. část 2 - p. . 1668/25

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky 2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data pro zpracování ocenění byla zjištěna jednak na místním šetření a dále data o nabídkových cenách obdobných nemovitostí dle realitního serveru www.sreality.cz a v informační databázi IS Moises.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: k. ú. í any u Brna
664 82 í any
LV: 10001
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: í any
Katastrální území: í any u Brna
Počet obyvatel: 2 101

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 K /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkrajším vymezeném úseku silnice do 20 km v etn	III	1,02

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 552,00 \text{ K /m}^2$

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 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku		P_i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km v etn	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých v cí je znak 7 a ž 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku		P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 nemovitě v cí je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Píjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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: Bez dalších vlivů - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1 polohy 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,935}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. část 1 - p. 1668/26

1.1. Pozemky 1

Podmíněm ocenění je pozemek :

- p. 1668/26, orná plocha, výměra 1016 m²

Dle ÚP v plochách SV - plochy smíšené venkovské obytné.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavěné § 9 odst. 4 a)	552,-	0,980	0,300	162,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 9 odst. 4 a)	orná parcela	1668/26	1 016	162,29	164 887,-
Stavební pozemek - celkem				1 016	164 887,-

Pozemky 1 - zjištěná cena celkem = 164 887,- K

2. část 2 - p. č. 1668/25

2.1. Pozemky 2

Podmíněm oceněný je pozemek :

- p. č. 1668/25, orná parcela, výměra 844 m²

Dle ÚP v plochách NZ - plochy zemědělské.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní íslo	BPEJ	Vým ra [m ²]	JC [K /m ²]	Úprava [%]	UC [K /m ²]	Cena [K]	
orná p da	1668/25	53014	606	4,28	80,00	7,70	4 666,00	
- ást								
orná p da	1668/25	53054	238	3,22	80,00	5,80	1 380,00	
- ást								
Zem d lské pozemky ocen né dle § 6								
Celkem:		844 m ²					6 046,-	
Pozemky 2 - zjišt ná cena celkem							=	6 046,- K

Tržní ocen ní majetku

1. ást 1 - p. . 1668/26

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky 1

Oce ovaná nemovitá v c

Porovnávací metoda, která je hlavním podkladem pro stanovení výsledné ceny, vychází z cenového porovnání obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalit ke dni ocen ní.

Jako podklad pro zjišt ní obvyklé ceny slouží data o sjednaných cenách obdobných nemovitostí získaná z databáze nemovitostí informa ního systému MOISES a z nabídkových cen obdobných nemovitostí - www.sreality.cz.

Porovnávací pozemky jsou upraveny p íslušnými koeficienty tak, aby co nejvíce odpovídaly pozemku oce ovanému.

Plocha pozemku: 1 016,00 m²

Zd vodn ní a popis použitých koeficient pro porovnání:

Koeficient K1 - vyjad uje rozdíl v poloze nemovitostí a její dopad na cenu nemovitosti.

Koeficient K2 - zohled uje velikost nemovitosti, tj. u výrazn menší nemovitosti bývá zpravidla vyšší jednotková cena a naopak.

Koeficient K3 - zohled uje, zda tvar pozemku má vliv na jeho využití a tedy i dopad na cenu nemovitosti.

Koeficient K4 - zohled uje dostupnost inženýrských sítí.

Koeficient K5 - zohled uje rozdíl mezi cenou nabídkovou a cenou skute n realizovanou p í prodeji.

Koeficient K6 - zohled uje r st cen nemovitostí v p ípad realizovaného prodeje v d ív jším období.

Koeficient K7 - zohled uje p ístupnost pozemku.

Koeficient K8 - zohled uje možnosti využití pozemku a jeho p ípadnou zastavitelnost.

Výše uvedené koeficienty zohled ují promítnutí tržního hlediska do cenového rozdílu mezi oce ovanou nemovitostí a porovnávacími nemovitostmi.

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	Pozemek .1 - Kratochvilka			
Lokalita:	Kratochvilka			
Popis:	<p>Stavební pozemek bude napojen na inženýrské sítě elektro, voda, kanalizace, bude provedena nová komunikace včetně jejího připojení na stávající silnici, včetně osvětlení, sjezdů na jednotlivé pozemky a propustek, včetně osvětlení, chrání kydatového kabelu a oprav splaškové kanalizace včetně připojek.</p> <p>Klientka kupuje pozemek s tím, že výše uvedené stavební práce budou dokončeny prodávajícím tj. developerem.</p> <p>Prodej : 08/2019.</p>			
Pozemek:	986,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,05		
K2 Velikost		1,00		
K3 Tvar pozemku		1,00		
K4 Inženýrské sítě		1,00		
K5 Zdroj nabídky		1,00		
K6 časový koeficient		1,25		Zdroj: IS MOISES
K7 Přístup		1,00		
K8 Možnost využití		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč /m ²]		[Kč /m ²]
2 650 000	986	2 688	1,31	3 521

Název:	Pozemek .2 - Drásov			
Lokalita:	Drásov			
Popis:	<p>Jedná se o pozemky určené územním plánem k výstavbě rodinných domů v lokalitě zvané Slunečný vrch v k.ú. Drásov. Pozemky jsou rovněž dle vydaného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášené stavby ze dne 30.7.2010 pod č.j.:MUTI 16725/2010 vydaným OVÚP pí M Ú Tišnov k zástavbě novostavbou RD s garážemi v oplocení a ter.úprav na p. 2275/7, 2278/4 a 2279/3 v k.ú.Drásov s vyjádřením OVÚP pí M Ú Tišnov ze dne 16.5.2013 pod č.j.: MUTI 11067/2013 týkající se skutečnosti, že s prováděním stavby bylo započato a vydané povolení je platné.</p> <p>Pozemky jsou situované na mírně svažitém území. Výhodou pozemku je klidná lokalita a napojení na všechny IS(plast.pilí PRIS, plast.pilí HUP, VK,, VV-vodovod r.šachta na pozemku).Pozemky jsou oploceny. Přístup k pozemkům je zajištěn po nové zpevněné komunikaci - zámková dlažba, zajištěný vlnitý betonem-viz část B1 na LV 1599.</p> <p>Prodej : 04/2021.</p>			
Pozemek:	1 066,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Velikost			1,00	
K3 Tvar pozemku			1,00	
K4 Inženýrské sítě			0,95	
K5 Zdroj nabídky			1,00	
K6 asový koeficient			1,05	Zdroj: IS MOISES
K7 P ístup			1,05	
K8 Možnost využití			1,00	
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
3 870 000	1 066	3 630	1,05	3 812

Název:	Pozemek .3 - Ostrova ice			
Lokalita:	Ostrova ice, okres Brno-venkov			
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízíme zprost edkování prodeje stavebního pozemku, který se nachází v žádané lokalit Ostrova ice, 12 min od Brna. Jedná se o stavební parcelu určenou k výstavb rodinného domu o celkové vým e 1722 m ² , uli ní ší e 14,5 m. Možnost okamžité výstavby. U pozemku se nachází inženýrské sítě (elekt ina, voda, kanalizace). Je zde zavedeno veřejné osv tlení. Pozemek doporu uji pro rodinu, lze stav t p ízemní i patrový d m. Jedná se o p kné místo. M stys Ostrova ice disponuje plnou ob anskou vybaveností, výbornou dopravní dostupností.			
Pozemek:	1 722,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Velikost			1,05	
K3 Tvar pozemku			1,00	
K4 Inženýrské sítě			0,95	
K5 Zdroj nabídky			0,90	
K6 asový koeficient			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 P ístup			1,00	
K8 Možnost využití			1,00	
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
7 749 000	1 722	4 500	0,90	4 050

Název:	Pozemek .4 - Jav rek			
Lokalita:	Jav rek, okres Brno-venkov			

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek, který je dle platného územního plánu určený k výstavbě rodinného domu, v obci Javorek, ležící zhruba 25 km severozápadně od Brna na okraji přírodního parku Údolí Bílého potoka. Tento mírně svažité pozemek o celkové ploše 904 m² je obdélníkového tvaru s úhelní šířkou 13,5 m a délkou 67 m. Nachází se na konci zástavby v klidné ulici a vzhledem ke své unikátní poloze poskytuje nádherné výhledy do zalesněného Údolí Bílého potoka. Přístup k pozemku je z neuzpevněné obecní komunikace. V blízkosti pozemku cca do 35 m jsou vedeny veřejné sítě technické infrastruktury – kanalizace, elektřina, voda. Obec Javorek leží v Křižanovské vrchovině, na okraji přírodního parku Údolí Bílého potoka směrem k osadě Šmelcovna, v jejímž okolí se nacházejí pozůstávky starých hamrů a je zde spousta známých turistických a cyklistických stezek, které prochází malebnou přírodou. V Javorku je obecní úřad, restaurace, obchod se smíšeným zbožím a pro nejmenší potomky má mateřskou školu, odloučené pracoviště Javorek. V sousedním Domašově je k dispozici základní škola a mateřská školka, pošta, lékárna i zdravotní středisko. Spojení s Brnem zajišťuje IDS. Průměrná dostupnost do Brna je cca 25 minut.

Pozemek: 904,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,10	
K2 Velikost	1,00	
K3 Tvar pozemku	1,00	
K4 Inženýrské sítě	1,00	
K5 Zdroj nabídky	0,90	
K6 Průměrný koeficient	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Přístup	1,00	
K8 Možnost využití	1,00	

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč /m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč /m ²]
4 100 000	904	4 535	0,99	4 490

Název: Pozemek .5 - Veverská Bítýška

Lokalita: Veverská Bítýška, okres Brno-venkov

Popis: Se souhlasem majitele výhradně nabízíme stavební pozemek pro stavbu RD ve městě Veverská Bítýška okr. Brno-venkov o celkové výměře 541 m². Jedná se o pozemek (proluku) obdélníkového tvaru o rozměrech cca 12 x 47 m. Pozemek se nachází v okrajové části města. Všechny IS (vodovod, kanalizace, elektrická energie, plynovod) se nachází při hranici pozemku. Město Veverská Bítýška se nachází na území okresu Brno-venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kuřim. Město Veverská Bítýška se rozkládá asi dvacet pět kilometrů severozápadně z centra Brna. Na katastrálním území tohoto města má nahlášený trvalý pobyt asi 3400 obyvatel. Město Veverská Bítýška je zatím mimo IDS JMK.

Pozemek: 541,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Lokality			0,95	
K2 Velikost			1,00	
K3 Tvar pozemku			1,00	
K4 Inženýrské sítě			0,95	
K5 Zdroj nabídky			0,90	
K6 asový koeficient			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 P ístup			1,00	
K8 Možnost využití			1,00	
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
3 280 000	541	6 063	0,81	4 911

Název:	Pozemek .6 - Moravské Knínice			
Lokalita:	Moravské Knínice, okres Brno-venkov			
Popis:	<p>Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 1396 m² v obci Moravské Knínice. Tato malebná vesnice mezi Veverskou Bítýškou a Ku imí, sousedící s Brn nskou p ehradou, nabízí plnohodnotnou ob anskou vybavenost a skv lou dostupnost do Brna. Okouzlí Vás krásná okolní p íroda a klid. Vesnici protínají turistická cesta i cyklotrasa, a a se vydáte jakýmkoliv sm rem, vždy budete mít co objevovat.</p> <p>ÚZEMNÍ STUDIE "MORAVSKÉ KNÍNICE - POD H BITOVEM" https://www.moravskekninice.cz/file.php?nid=534&oid=7361340</p> <p>Samotný pozemek má 15 metr na ší ku a 93 na délku. Nachází se na kraji obce, je rovinný a p íjemn proslun ný. Jak rozm ry pozemku napovídají, lze zde postavit jeden rodinný d m s obrovskou zahradou anebo, jak územní studie plánuje, je pozemek možné rozd lit na dv stavební místa. Nabízí se tak skv lá p íležitost k investici do budoucna. Pozemek má snadný p ístup ke všem inženýrským sítím – ve ejná kanalizace je na hranici pozemku, ve ejný vodovod cca 150 metr od pozemku a elekt p ís jde p ímo p es pozemek.</p> <p>Moravské Knínice nabízejí autobusové spojení dv ma sm ry (Veverská Bítýška, Ku im – návaznost na vlak), sportovní h íšt (fotbal, tenis, sokolovna, um lá tráva, letní v ýlet íšt), obchod, školku, školu, hospodu, vinotéku, d tské h íšt a workoutové h íšt . Co by Vám mohlo p eci jen pochyb t zde, najdete v Ku imi (wellness, sportovní areál, obchodní et zce, kulturní využití). V centru Brna jste pak za 36 minut m stskou dopravou a za 18 minut autem.</p>			
Pozemek:	1 396,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokality			1,10	
K2 Velikost			1,00	
K3 Tvar pozemku			1,00	
K4 Inženýrské sítě			1,10	
K5 Zdroj nabídky			0,90	
K6 asový koeficient			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 P ístup			1,00	
K8 Možnost využití			1,00	
Cena [K]	Vým ra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]
3 769 200	1 396	2 700	1,09	2 943

Zdvojnásobně stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě výběru a porovnání dat jednotlivých porovnávacích nemovitostí. Vyhodnocení je provedeno v rámci úpravy dat jednotlivými koeficienty, které zohlední rozdíl mezi cenami porovnávacích nemovitostí a cenou oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 943 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 955 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 911 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	4 000 K /m²
Výměra pozemku	1 016,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 064 000 K

2. část 2 - p. č. 1668/25

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky 2

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda, která je hlavním podkladem pro stanovení výsledné ceny, vychází z cenového porovnání obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě ke dni ocenění.

Jako podklad pro zjištění obvyklé ceny slouží data o sjednaných cenách obdobných nemovitostí získaná z databáze nemovitostí informačního systému MOISES a z nabídkových cen obdobných nemovitostí - www.sreality.cz.

Porovnávací pozemky jsou upraveny příslušnými koeficienty tak, aby co nejvíce odpovídaly pozemku oceňovanému.

Plocha pozemku:	844,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdvojnásobně a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 - vyjadřuje rozdíl v poloze nemovitostí a její dopad na cenu nemovitosti.

Koeficient K2 - zohledňuje velikost nemovitosti, tj. u výrazně menší nemovitosti bývá zpravidla vyšší jednotková cena a naopak.

Koeficient K3 - zohledňuje, zda tvar pozemku má vliv na jeho využití a tedy i dopad na cenu nemovitosti.

Koeficient K4 - zohledňuje dostupnost inženýrských sítí.

Koeficient K5 - zohledňuje rozdíl mezi cenou nabídkovou a cenou skutečně realizovanou při prodeji.

Koeficient K6 - zohledňuje rozdíly cen nemovitostí v případě realizovaného prodeje v delším období.

Koeficient K7 - zohledňuje přístupnost pozemku.

Koeficient K8 - zohledňuje možnosti využití pozemku a jeho případnou zastavitelnost.

Výše uvedené koeficienty zohlední promítnutí tržního hlediska do cenového rozdílu mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávacími nemovitostmi.

Srovnatelné nemovitě v ci:

Název:	Pozemek .1 - Prštice				
Lokalita:	Prštice, okres Brno-venkov				
Popis:	Nabízíme k prodeji zahradu o rozměru 868 m ² v okrese Brno-venkov vedenou v katastrálním území Prštice. BPEJ 23756. Šířka pozemku je 9 m z jedné strany, z druhé strany pozemku je šířka 7,44 m. Prodává se 8/10 podílu. Pro více informací kontaktujte makléře. Cena : 650 000,-K .				
	Poznámka odhadce : cena je upravena jakoby se prodával celý pozemek, tj. 812 500,-K				
Pozemek:	868,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita			1,05		
K2 Velikost			1,00		
K3 Tvar pozemku			1,00		
K4 Inženýrské sítě			1,00		
K5 Zdroj nabídky			0,90		
K6 časový koeficient			1,00		Zdroj: www.sreality.cz
K7 Podíl			1,00		
K8 Možnost využití - vliv podílu			1,10		
Cena [K]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[K /m ²]		[K /m ²]	
812 500	868	936	1,04	973	

Název:	Pozemek .2 - Ostopovice				
Lokalita:	Ostopovice, okres Brno-venkov				
Popis:	Prodej zahrady 1 189 m ² . V zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v chatové a rekreační oblasti k.ú. Ostopovice, lokalita u „T í b íz". Pozemek je situován na vrcholu kopce, z jedné strany u lesa. Pozemek je rovinný, osázen bužnou zelení, keři, ovocnými stromy, oky a drobnými jehličnany. Na pozemku jsou postaveny 2 chatky. Jedna obyvatelná a druhá sloužící jako nářadovna. K pozemku je poľní p íjezdová cesta udržovaná obcí. Na pozemku nejsou vyvedeny sítě. V okolních nemovitostech využívají majitelé vlastní vrtané studny. Lokalita blízkého okolí je velmi klidná s dobrou dopravní dostupností do Brna a okolních obcí. Zastávka autobusu a vlaku (v provozu bude od 12. prosince 2021) je v obci přibližně 20 min. cesty. Na pozemku je možné umístění stavby pro rodinnou rekreaci dle platného územního plánu obce do 50m ² .				
Pozemek:	1 189,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,95
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sít	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 asový koeficient	1,00
K7 P ístup	1,00
K8 Možnost využití - vliv staveb na pozemku	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [K]	Vým ra pozemku [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [K /m ²]
1 260 000	1 189	1 060	0,77	816

Název: Pozemek .3 - Oslavany (Padochov)**Lokalita:** Oslavany - Padochov, okres Brno-venkov**Popis:** Nabízíme k prodeji zahradu o velikosti 3447 m² v Oslavanech-Padochov

- Bez p ípojení na inženýrské sít , sít v dosahu 150m

- Pozemek se nenachází v záplavovém území

- áste n oplocený

- U prost ed pozemku sad s ovocnými stormy, který je oplocen. Sad již není v dobré kondici.

- Jedná se o lokalitu s krásným výhledem do okolí v p íznivém západním sm ru.

Pozemek: 3 447,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,10
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sít	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 asový koeficient	1,00
K7 P ístup	1,00
K8 Možnost využití	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [K]	Vým ra pozemku [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [K /m ²]
4 136 400	3 447	1 200	0,99	1 188

Název: Pozemek .4 - Veverská Bítýška**Lokalita:** Veverská Bítýška, okres Brno-venkov

Popis: Nabízíme Vám na základ pov ení majitele ke koupi zahradu o vým e 721 m² nacházející se v lokalit Na babkách nad obcí Veverská Bítýška v okrese Brno-venkov nedaleko Brn nské p ehrady s velmi dobrou dopravní dostupností.

Dispozice:

p íjezd po nezpevn né prašné cest , parkování cca 80 metr od zahrady na obecním pozemku, k pozemku pouze p ístup pro p ší, pozemek je celý oplocen, vstupní uzamykatelná branka, na pozemku stojí bouda ur ená ke skladování ná adí a materiálu, druhé dve e - chemické WC, na okolních pozemcích jsou chaty (voda u nich je ešena studnou)

Inženýrské sít :

ANO elekt ina, voda v reten ní nádrži napl ované hasi i, NE plyn, obecní vodovod, ve ejná kanalizace

Pozemek: 721,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sít	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 asový koeficient	1,00
K7 P ístup	1,00
K8 Možnost využití	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [K]	Vým ra pozemku [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [K /m ²]
678 900	721	942	0,90	848

Název: Pozemek .5 - Jina ovice

Lokalita: Jina ovice, okres Brno-venkov

Popis: Prodej pole 1 590 m². Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme pozemek ležící mezi Brnem a Jina ovicemi. V sou asnosti je veden jako orná p da, v blízkosti však povede plánovaná cyklostezka.

Nabízí se tedy další možné zp soby využití.

Nebo je možné jej mít jako investici do budoucna.

Pozemek leží cca 300m od zastav né ásti obce a infrastruktury.

Pozemek: 1 590,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sít	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90
K6 asový koeficient	1,00
K7 P ístup	1,00
K8 Možnost využití	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [K]	Vým ra pozemku [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [K /m ²]
1 272 108	1 590	800	0,90	720

Zdvojnásobně stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě výběru a porovnání dat jednotlivých porovnávacích nemovitostí. Vyhodnocení je provedeno v rámci úpravy dat jednotlivými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi cenami porovnávacích nemovitostí a cenou oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	720 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	909 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 188 K /m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	900 K /m²
Výměra pozemku	844,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	759 600 K

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. část 1 - p. . 1668/26

1.1. Pozemky 1 164 887,- K

1. část 1 - p. . 1668/26 - celkem: **164 887,- K**

2. část 2 - p. . 1668/25

2.1. Pozemky 2 6 046,- K

2. část 2 - p. . 1668/25 - celkem: **6 046,- K**

Výsledná cena - celkem: 170 933,- K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 170 930,- K

slovy: Jednostosedmdesáttisícdevět set třicet K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. část 1 - p. . 1668/26

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky 1 4 064 000,- K
(4000,-K /m²)

2. část 2 - p. . 1668/25

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky 2

759 600,- K
(900,-K /m2)

Porovnávací hodnota

4 823 600 K

Tržní hodnota

4 823 600 K

slovy: čtyřmiliony osmdeset dvacetitřicet set K

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro oceňovaný objekt ve znaleckém posudku slouží jako podklad pro odhad tržní hodnoty ocenění metodou cenového porovnání.

Rovněž bylo provedeno ocenění cenou zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky.

Ocenění cenou zjištěnou nevychází z tržních principů, a proto se tato cena liší od ceny stanovené cenovým porovnáním.

Odhad výsledné ceny byl odvozen od porovnávací hodnoty po provedené úpravě a jedná se o **tržní hodnotu** pozemku.

5. OD VODNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data byla v první části posudku použita pro výpočet cenou zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky. Pro stanovení tržní hodnoty bylo provedeno ve druhé části posudku cenové porovnání ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, kdy byla zjištěná data korigována pomocí odpovídajících koeficientů vyjadřujících rozdíl mezi oceňovanými objekty a porovnávacími objekty.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpovědi

Stanovení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, pozemků p. . 1668/26 a p. . 1668/25, k.ú. í any u Brna, obec í any, okres Brno-venkov.

TRŽNÍ HODNOTA

4 823 600 K

slovy: čtyřmiliony osmdeset dvacetitřicet set K

SEZNAM P ÍLOH

po et stran A4 v p íloze:

Fotodokumentace	1
Výpisy z katastru nemovitostí	4
Katastrální mapa	1
Obecná mapa	1

Odm na nebo náhrada náklad

Odm na byla sjednána smluvn .

Znale né a náhradu náklad ú tuji dokladem . 2891 - 50/21.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brn ze dne 30.6.1997, .j.Spr.3232/96, pro základní obor ekonomika, odv tví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odv tví stavby obytné a stavby pr myslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod íslem 2891 - 50/21 evidence posudk .

V Brn 19.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PE ETI

Ing. Zden k Rous
Za Kn žským hájkem 20
641 00 Brno

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.