

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 040397/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** CURATORES v.o.s  
Uruguayská 380/17  
120 00 Praha 2

likvidátor společnosti STYL Brno spol. s.r.o.,  
se sídlem Štěchovice 1320, 767 01 Kroměříž

**Číslo jednací:** 1 cm 48/2019

**Účel znaleckého posudku:** Určení ceny nemovitého majetku v místě a čase obvyklé pro potřeby likvidačního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** pozemek parc. č. 2350, 2351, katastrální území Maloměřice, obec Brno, okres Brno-město

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 29.05.2024

**Zpracováno ke dni:** 29.05.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.- znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.06.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků parc. č. 2350, 2351 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 835.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Určení ceny nemovitého majetku v místě a čase obvyklé pro potřeby likvidačního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné dodatečné skutečnosti či požadavky, které by měly vliv na výsledek znaleckého posudku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 28.03.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29.05.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- územní plán obce Brno
- místní šetření ze dne 29.05.2024
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v katastrálním území Maloměřice  
Adresa předmětu ocenění: Maloměřice, 614 00 Brno  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Maloměřice  
Počet obyvatel: 396 101

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.05.2024.

Na pozemku parc. č. 2350 se nachází drobná stavba – při místním šetření nebyla zpřístupněna, ohledání proběhlo pouze zvenčí.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
STYL Brno, spol. s r.o. - v likvidaci, Štěchovice 1320/9, 76701 Kroměříž	1/1

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2350, 2351 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 835.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 2350 o výměře 11 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště. Na pozemku se ve skutečnosti nachází drobná stavba. Pozemek parc. č. 2351 o výměře 1013 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Pozemky na sebe vzájemně navazují a tvoří celek, jedná se o pruh o průměrné šíři asi 6 m mezi sousedními zahradami. Pozemky se nacházejí v rekreační lokalitě mezi kopcem Hády a Maloměřickým vlakovým nádražím.

Na pozemku parc. č. 2350 se nachází drobná zděná stavba ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, která není zapsána v katastru nemovitostí. Navazující pozemek parc. č. 2351 je svažitého jihozápadního směrem, součástí pozemku je asfaltová cesta. Pozemky nejsou oploceny.

Dle platného územního plánu obce jsou pozemky regulovány jako stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci.

Pozemky se nachází v okrajové části obce Brno, v místní části Maloměřice. Pozemky jsou přístupné z nezpevněné obecní komunikace. V nejbližším okolí se nachází převážně rekreační zástavba, vzdáleněji plochy výroby. V obci jsou vedeny veškeré inženýrské sítě, v místě mimo dosah. Parkovací možnosti jsou dobré přímo na pozemku. V obci je komplexní občanská vybavenost, v místě nedostupná. Dopravní obslužnost zajišťuje MHD, dostupnost do centra omezená, zastávka ve vzdálenosti cca 700 m. Komerční využitelnost se nepředpokládá. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Věcná břemena ani jiná omezení nebyla zjištěna.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

- I) Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.05.2024. 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- II) Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1) Zjištěná cena – ocenění dle cenového předpisu

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: 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 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 A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí - méně atraktivní rekreační lokalita v rámci obce, blízkost průmyslových objektů a vlakového nádraží	VI	-0,20
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	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	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,587}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,851}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,587}$$

## 1. Pozemky

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,587}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,587 = \mathbf{0,587}$$

## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	8 501,-	0,587		4 990,09
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	8 501,-	0,587	0,300	1 497,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2350	11	4 990,09	54 890,99
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2351	1 013	1 497,03	1 516 491,39
Stavební pozemky - celkem			1 024		<b>1 571 382,38</b>

### 1.2. Stavba na parc. č. 2350

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	3,80*3,00 =	11,40 2,50 m
		<b>11,40 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(3,80*3,00)*(2,50) = 28,50
Z	zastřešení	(3,80*3,00)*(0,40/2) = 2,28
Obestavěný prostor - celkem:		<b>30,78 m<sup>3</sup></b>



## Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9420</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>4 203,68</b>
<b>Plná cena:</b> 30,78 m <sup>3</sup> * 4 203,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>129 389,27 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>19 408,39 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,587
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>11 392,72 Kč</b>

<b>Stavba na parc. č. 2350 - zjištěná cena</b>	=	<b>11 392,72 Kč</b>
--	---	---------------------

### 1.3. Plochy s litým asfaltem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad  
štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

200,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 270,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 031,94**

**Plná cena:** 200,00 m<sup>2</sup> \* 1 031,94 Kč/m<sup>2</sup>

= **206 388,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,5 % / 100)

\* 0,975

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **201 228,30 Kč**

Koeficient pp

\* 0,587

**Cena stavby CS**

= **118 121,01 Kč**

**Plochy s litým asfaltem - zjištěná cena**

= **118 121,01 Kč**

#### Pozemky - rekapitulace

##### 1.1. Pozemky:

**1 571 382,38 Kč**

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba na parc. č. 2350

11 392,72 Kč

1.3. Plochy s litým asfaltem

118 121,01 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ **129 513,73 Kč**

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= **1 700 896,11 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

1 700 896,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

1 571 382,38 Kč

1.2. Stavba na parc. č. 2350

11 393,- Kč

1.3. Plochy s litým asfaltem

118 121,- Kč

= 1 700 896,- Kč

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 700 900,- Kč**

## 2) Obvyklá cena – ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního srovnání je založena na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při srovnávání se u srovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

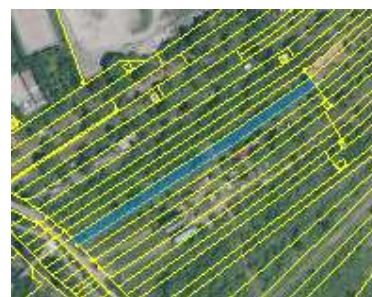
Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě srovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s realizovanými prodeji podobných nemovitostí.

### Srovnávané nemovitosti

#### 1. Pozemek parc. č. 2233/16, 2343, k.ú. Maloměřice

- rozloha 1087 m<sup>2</sup>
- plochy s objekty pro individuální rekreaci
- možnost napojení na IS – ne
- bez staveb a příslušenství
- prodej realizován v 05/2023, V-9625/2023-702
- cena 652 200 Kč; 600 Kč/m<sup>2</sup>
- zdroj: kupní smlouva



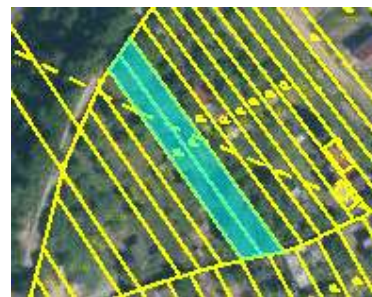
#### 2. Pozemek parc. č. 2338, k.ú. Maloměřice

- rozloha 1658 m<sup>2</sup>
- plochy s objekty pro individuální rekreaci
- možnost napojení na IS – ne
- bez staveb a příslušenství
- prodej realizován v 08/2023, V-14730/2023-702
- cena 1 200 000 Kč; 724 Kč/m<sup>2</sup>
- zdroj: kupní smlouva



#### 3. Pozemek parc. č. 2533, 2534, k.ú. Maloměřice

- rozloha 806 m<sup>2</sup>
- plochy s objekty pro individuální rekreaci
- možnost napojení na IS – ne
- bez staveb a příslušenství
- prodej realizován v 04/2024, V-7039/2024-702
- cena 790 000 Kč; 980 Kč/m<sup>2</sup>
- zdroj: kupní smlouva



č	Cena zaplacená za 1m <sup>2</sup>	K1 - poloha	K2 - využití	K3 - velikost	K4 - inž.sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání
1	600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	612
2	724,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,98	1,00	0,95	762
3	980,00	1,05	1,00	1,01	1,00	0,98	1,00	1,04	943
<b>Celkem průměr</b>									772
<b>Minimum</b>									612
<b>Maximum</b>									943
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									166
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									607
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									938
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K3 - Koeficient úpravy na velikost nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší									

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Komentář: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

### **Srovnávací hodnota nemovitosti:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí určujeme srovnávací hodnotu 1 m<sup>2</sup> pozemku na

**770,- Kč**

výměra předmětných pozemků

1024,00 m<sup>2</sup>

Pozemky – srovnávací hodnota

= 788 480,- Kč

**Obvyklá cena po zaokrouhlení**

**790 000,- Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **I) Rekapitulace ceny dle cenového předpisu**

1 700 896 Kč

### **II) Rekapitulace obvyklé ceny**

790 000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol:**

Určení ceny v místě a čase obvyklé pozemků parc. č. 2350, 2351 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 835.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**790 000 Kč**

slovy: Sedmsetdevadesát tisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,  
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.06.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

**G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 040397/2024.

**H. SEZNAM PŘÍLOH**

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Vyobrazení v katastrální ortofotomapě
- III. Situace v mapě
- IV. Územní plán
- V. Fotodokumentace

# I. PŘÍLOHY

## I. Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2024 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 1 cm 48/2019 pro Václav Hebký, Mgr.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612499 Maloměřice

List vlastnictví: 835

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
STYL Brno, spol. s r.o. - v likvidaci, Štěchovice 1320/9, 76701 Kroměříž	60746483	

#### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2350		11 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
2351	1013	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

##### o Zástavní právo soudcovské

ve výši 1.131.976,-Kč, návrh 2.11.2004.

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Brno-venkov,  
Kounicova 683/14, Veverčí, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 66E-  
175/2004 -2 Městský soud Brno ze dne 06.12.2004. Právní moc ke dni 14.01.2005.  
Z-1538/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo soudcovské

ve výši 8.599,-Kč, návrh 2.11.2004.

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Brno-venkov,  
Kounicova 683/14, Veverčí, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 27E  
172/2004-4 Městský soud v Brně ze dne 21.01.2005. Právní moc ke dni 14.05.2005.  
Z-15458/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo soudcovské

ze dne 5.2.1999, čj. 27 E 265/99, právní moc dne 3.3.1999

Oprávnění pro

Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veverčí  
979/5, Veverčí, 66020 Brno

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízením soudc.zást.práva 265/1999.  
POLVZ:149/1999 Z-1900149/1999-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2024 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 612499 Maloměřice List vlastnictví: 835  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 6.271,-Kč, návrh 2.6.2004.

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Kroměříž, Gen.  
Svobody 1190/2, 76701 Kroměříž

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 27E  
91/2004-10 Městský soud v Brně ze dne 15.09.2004. Právní moc ke dni 14.05.2005.  
Z-15457/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Městský  
soud Brno ze dne 02.11.2004.

Z-27626/2004-702

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Městský  
soud Brno ze dne 02.11.2004.

Z-27625/2004-702

o Nařízení exekuce

Povinnost k

STYL Brno, spol. s r.o. - v likvidaci, Štěchovice  
1320/9, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 60746483

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12Nc-3711/2006 -8 ze  
dne 24.05.2006; uloženo na prac. Kroměříž

Z-5881/2006-708

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 12Nc 3711/2006 Okresní soud v Kroměříži

Povinnost k

Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Exekuční příkaz 057 EX-2503/2006 -12 Exekutorský úřad Olomouc ze dne  
01.08.2006.

Z-19356/2006-702

o Nařízení exekuce

Povinnost k

STYL Brno, spol. s r.o. - v likvidaci, Štěchovice

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2024 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 612499 Maloměřice List vlastnictví: 835  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k  
1320/9, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 60746483

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané OS v Kroměříži 12Nc-3712/2006 -8 ze dne 24.05.2006; uloženo na prac. Kroměříž

Z-8101/2006-708

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na základě usnesení 12Nc 3712/2006 Okresní soud v Kroměříži

Povinnost k  
Parcela: 2350, Parcela: 2351

Listina Exekuční příkaz 057 EX-3813/2006 -6 Exekutorský úřad Olomouc ze dne 11.10.2006.  
Z-25722/2006-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 4529/1994 -kupní smlouva ze dne 29.11.1994  
-právní účinky vkladu ke dni 29.11.1994.

POLVZ:677/1994

Z-1900677/1994-702

Pro: STYL Brno, spol. s r.o. - v likvidaci, Štěchovice 1320/9,  
76701 Kroměříž

RČ/IČO: 60746483

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2351	22212	634
	22252	379

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

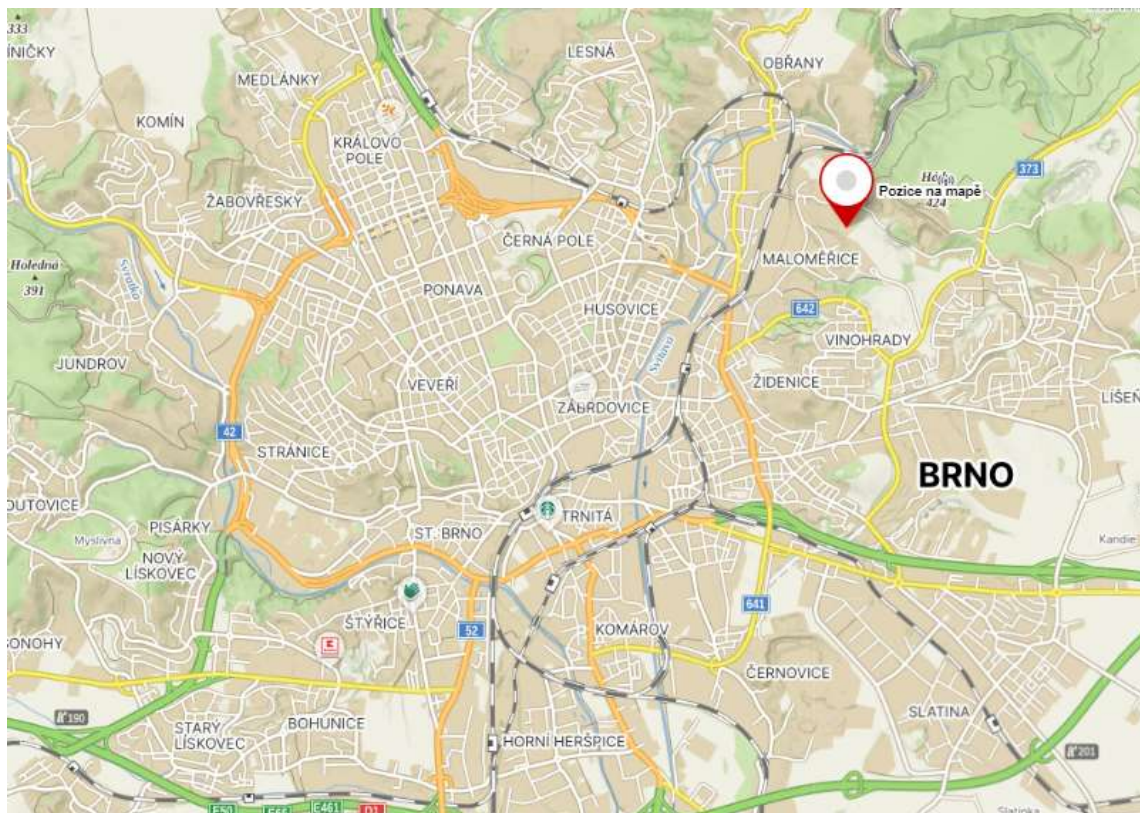
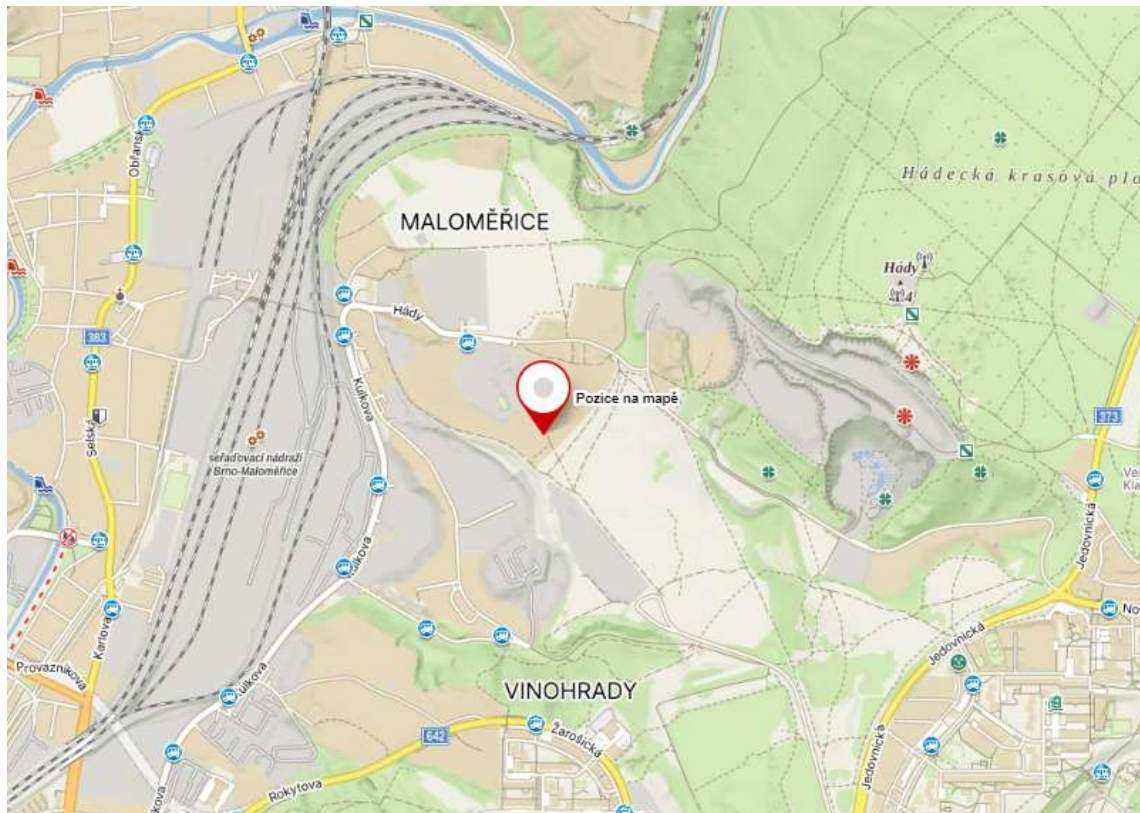
Vyhotoveno: 28.03.2024 11:00:02

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

## II. Vyobrazení v katastrální ortofotomapě



### III. Situace v mapě



#### IV. Územní plán



**PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI**  
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech  
pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

## V. Fotodokumentace

