

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 048006/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 748/10, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2558.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:		248/2023	

Zadavatel:	Lindoneo, s.r.o., RČ/IČO: 28291492
Adresa:	Novoměstská 2170/1c, 621 00 Brno

OBVYKLÁ CENA

21 300 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.8.2023

Vyhotoveno: V Brně 22.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby majetkové dispozice zapsaných na LV č. 2558 pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou ze dne 21.8.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 15.8.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby majetkové dispozice.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování 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 15.8.2023 za přítomnosti znalce. Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou vyhotovený dne 21.8.2023.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou vyhotovené z nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupcem objednatele posudku.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 15.8.2023.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Knihovna znalce.
- Znalecký posudek č. 4545-530-2019 vypracovaný znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o. ze dne 10.10.2019.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 2558 ze dne 21.8.2023 pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené

závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.

- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby majetkové dispozice.

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je

jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Pohořelice, k.ú. Pohořelice nad Jihlavou
Adresa nemovité věci: Znojemská, 691 23 Pohořelice

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena částečná dokumentace a to znalecký posudek č. 4545-530-2019 vypracovaný znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o. ze dne 10.10.2019.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek situovaný ve městě Pohořelice, západním směrem od centra města a severovýchodním směrem o Městského úřadu, v sousedství kruhového objezdu v sevření ulici Znojemské x Loděnické. Pozemek je rovinatý, obklopuje stavbu ubytovacího zařízení č.p. 13, kde se na něm nacházejí jak zelené, tak i zpevněné plochy, které slouží jako příjezdové, přístupové a parkovací plochy, drobné stavby a venkovní úpravy. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází smíšená zástavba (obchody, residenční zástavba, drobné provozovny) a v docházkové vzdálenosti centrální část města s autobusovým nádražím. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 748/10 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek zapsaný na LV č. 2558, k.ú. Pohořelice nad Jihlavou:

- pozemek parc.č. 748/10 se nachází západním směrem od centra města a severovýchodním směrem o Městského úřadu, v sousedství kruhového objezdu v sevření ulici Znojemské x Loděnické. Pozemek je rovinatý, obklopuje stavbu ubytovacího zařízení č.p. 13, kde se na něm nacházejí jak zelené, tak i zpevněné plochy, které slouží jako příjezdové, přístupové a parkovací plochy, drobné stavby a venkovní úpravy. Před vchodem do budovy se na tomto pozemku nachází venkovní schodiště, zpevnění plocha využívaná také jako terasa a chodníky pro pěší. Na jihovýchodní straně pozemku a dále také na severovýchodní straně se nachází vjezd na pozemek z veřejné komunikace, na jižní straně pozemku se nachází pěší přístupová komunikace,

severní část pozemku je oplocena a ohraničena vjezdovými vraty z ulice Loděnická, v severozápadní části pozemku se nachází nadzemní elektrické vedení včetně stožárové trafostanice.

Dle platného územního plánu města se oceňovaný pozemek nachází v druhu zastavěného a zastavitelného území ve stabilizované funkční ploše OV – plochy občanského vybavení.

Komentář: veškeré drobné stavby a venkovní úpravy tvoří příslušenství objektu ubytovacího zařízení č.p. 13 nejsou předmětem ocenění.

Poznámka: Informace o pozemku týkající se územního plánu byly získány ze serveru města (www.pohorelice.cz).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Na pozemku parc.č. 748/10 se nacházejí drobné stavby a venkovní úpravy tvořící příslušenství k objektu č.p. 13, které nejsou předmětem ocenění.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 2558, k.ú. Pohořelice nad Jihlavou ze dne 21.8.2023 v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno jízdy s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro pozemek parc.č. 748/7, věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro jednotku č. 13/15, věcné břemeno chůze a jízdy (pro podíl 1/6) s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro jednotku č. 13/12, věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro jednotku č. 13/16, 13/17, věcné břemeno chůze a jízdy (pro podíl 1/6) s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro jednotku č. 13/12, věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc.č. 748/10 a oprávněním pro jednotku č. 13/20 a podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (viz. příloha znaleckého posudku).

Výše uvedená věcná břemena neovlivní navrženou obvyklou cenu oceňovaných věcí nemovitých.

Na ostatní omezení zapsaná na LV č. 2558, tj. na podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou ÚZSVM je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji pozemků. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index) k 2.Q/2023 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění).

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemků přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Plocha pozemku: 7 653,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Pohořelice, okres Brno-venkov
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 7071, 7074, 7073/2, 7076/4, 7073/1 o celkové výměře 627 m ² , umístěné na okraji zastavěné čisti města, dle územního plánu města jsou umístěné ve stabilizované ploše OV-občanského vybavení, využívané jako plochy občanského vybavení, prodej 16.2.2021, podklady jsou uloženy v archivu znalce. Přepočet dle HB Indexu (1.Q/2021 = 194,80): HB Index (2.Q/2023 = 295,20): $295,20 / 194,80 = 1,52$ Celková cena k 2.Q 2023: $1.383.800 \text{ Kč} \times 1,52 = 2.103.376 \text{ Kč}$
Pozemek:	627,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2021)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,90
K3 Poloha - horší poloha	1,02
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - zastavěnost pozemků	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-1305/2021-703

Cena [Kč] k 02/2021	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 103 376	627	3 355	0,92	3 087

Název: Pozemek

Lokalita: Pohořelice, okres Brno-venkov

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 274/1 o celkové výměře 1888 m², umístěný zastavěné části města, dle územního plánu města je umístěný ve stabilizované ploše OV-občanského vybavení, využívaný jako travnatá plocha, prodej 3.7.2018, podklady jsou uloženy v archivu znalce. Přepočít dle HB Indexu (3.Q/2018 = 147,50):
HB Index (2.Q/2023 = 295,20): 295,20 / 147,50 = 2,00
Celková cena k 2.Q 2023: 1.900.000 Kč x 2,00 = 3.800.000 Kč

Pozemek: 1 888,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2018)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,95
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - zastavěnost pozemků	0,90



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-10786/2018-703

Cena [Kč] k 07/2018	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 800 000	1 888	2 013	0,86	1 731

Název: Pozemek

Lokalita: Pohořelice, okres Brno-venkov

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 6383/2 o celkové výměře 10000 m², umístěný na okraji zastavěné části města, dle územního plánu města je umístěný v ploše změn OV-občanského vybavení, využívaný jako zemědělský pozemek, prodej 25.8.2022, podklady jsou uloženy v archivu znalce. Přepočít dle HB Indexu (3.Q/2022 = 266,80):
HB Index (2.Q/2023 = 295,20): 295,20 / 266,80 = 1,11
Celková cena k 2.Q 2023: 13.444.310 Kč x 1,11 = 14.923.184 Kč

Pozemek: 10 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2022)	1,00
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02
K3 Poloha - horší poloha	1,02
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - zastavěnost pozemků	0,90



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-14203/2022-703				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 08/2022				
14 923 184	10 000	1 492	0,94	1 402

Název: Pozemek
Lokalita: Pohořelice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 6383/7 o celkové výměře 1068 m², umístěný na okraji zastavěné části města, dle územního plánu města je umístěný v ploše změn OV-občanského vybavení, využívaný jako zemědělský pozemek, prodej 23.9.2022, podklady jsou uloženy v archivu znalce. Přepočít dle HB Indexu (3.Q/2022 = 266,80):
 HB Index (2.Q/2023 = 295,20): 295,20 / 266,80 = 1,11
 Celková cena k 2.Q 2023: 4.522.980 Kč x 1,11 = 5.020.508 Kč

Pozemek: 1 068,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2022)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,90
K3 Poloha - horší poloha	1,02
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - zastavěnost pozemku	0,90



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-15789/2022-703

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 09/2022				
5 020 508	1 068	4 701	0,83	3 902

Název: Pozemek
Lokalita: Pohořelice, okres Brno-venkov
Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 6383/3 o celkové výměře 10000 m², umístěný na okraji zastavěné části města, dle územního plánu města je umístěný v ploše změn OV-občanského vybavení, využívaný jako zemědělský pozemek, prodej 4.2.2020, podklady jsou uloženy v archivu znalce. Přepočít dle HB Indexu (1.Q/2020 = 168,20):
 HB Index (2.Q/2023 = 295,20): 295,20 / 168,20 = 1,76
 Celková cena k 2.Q 2023: 23.000.000 Kč x 1,76 = 40.480.000 Kč

Pozemek: 10 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2020)	1,00
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02
K3 Poloha - horší poloha	1,02
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - zastavěnost pozemku	0,90



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-423/2020-703

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 02/2020				
40 480 000	10 000	4 048	0,94	3 805

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1402,- Kč/m² až 3902,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 2785,- Kč/m². Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, zastavěnost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 2785,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 402 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 785 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 902 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	2 785 Kč/m²
Výměra pozemku	7 653,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	21 313 605 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek 21 313 605,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	21 300 000 Kč
--	----------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná ke komerčním účelům
- dobrá dostupnost do centra města a na rychlostní komunikaci

Slabé stránky

- tvar (pozemek kolem objektu)
- zastavěnost pozemku drobnými stavbami a venkovními úpravami tvořící příslušenství objektu č.p. 13

Obvyklá cena**21 300 000 Kč**

slovy: Dvacetjednamilionůtřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o pozemek umístěný v zastavěné části, nedaleko centra města Pohořelice, s využitím jako pozemek občanského vybavení tvořící okolí objektu ubytovacího zařízení č.p. 13, pozemek je z části zastavěn drobnými stavbami a venkovními úpravami tvořící příslušenství objektu č.p. 13 a nejsou předmětem ocenění. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou ke komerčním účelům vzhledem k umístění a dobré dostupnosti do centrální části města a dobremu napojení na rychlostní komunikaci, nevýhodou je tvar a zastavěnost pozemku.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a

použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby majetkové dispozice zapsaných na LV č. 2558 pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou ze dne 21.8.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 15.8.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu - pozemku parc.č. 748/10, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2558, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby majetkové dispozice k datu ocenění 15.8.2023 po zaokrouhlení na 21.300.000,- Kč (slovy: dvacetjednamilionůtřistisíc korun českých).

Obvyklá cena

21 300 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůtřistisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. 98/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048006/2023.

V Brně 22.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.13.6.

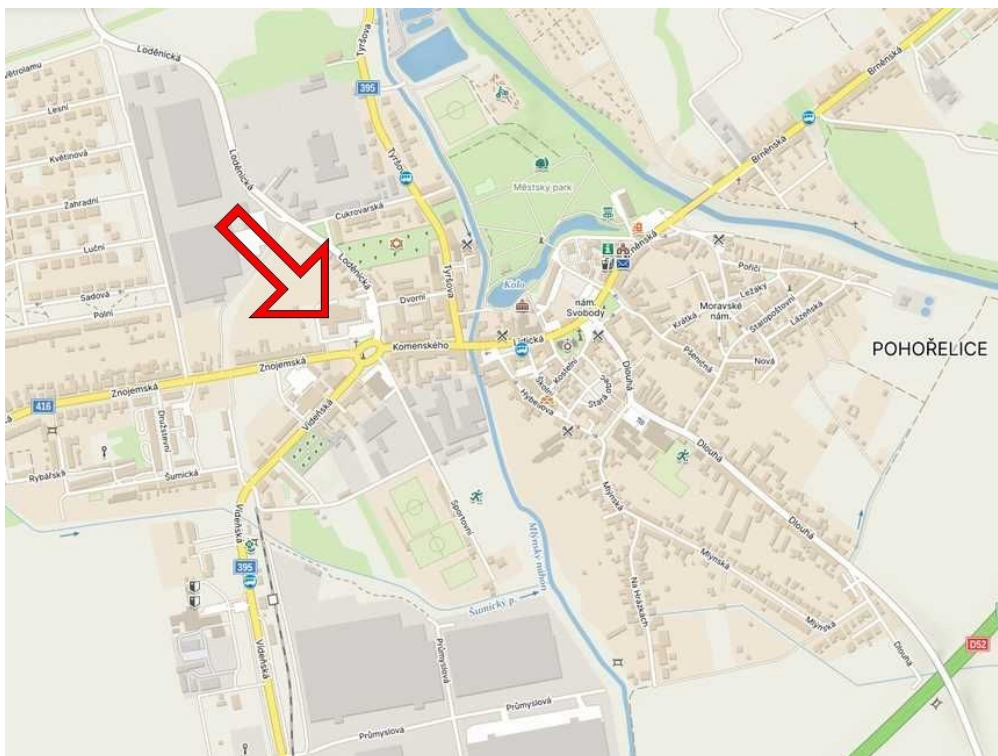
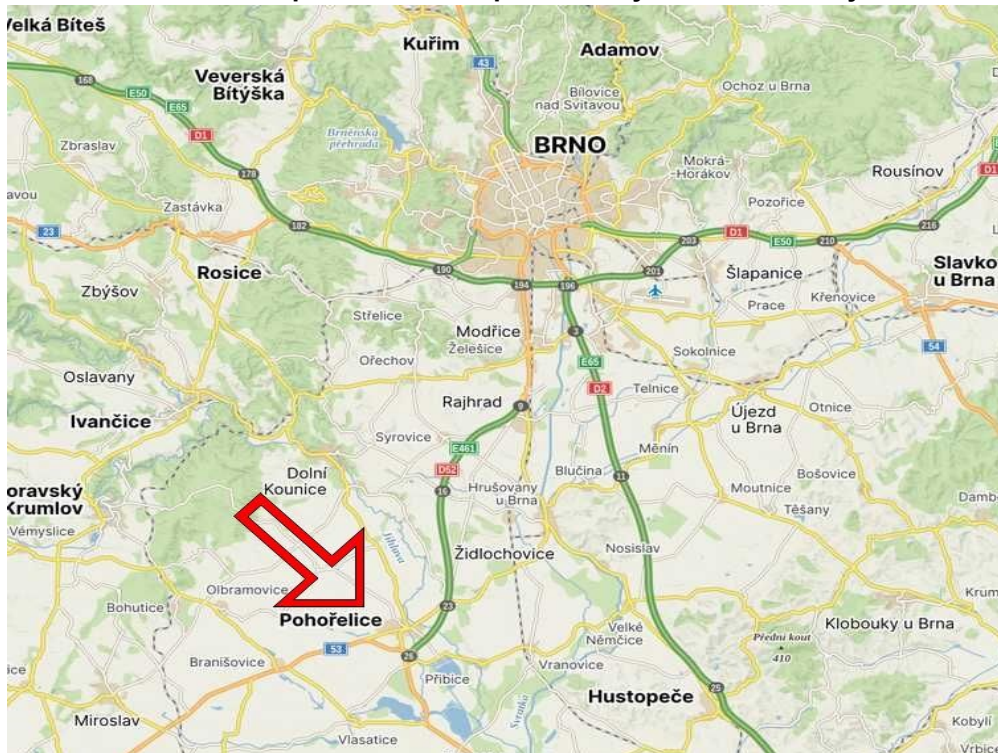
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 048006/2023

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu města.	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace





LV č. 2558

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2023 13:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584801 Pohořelice

Kat.území: 724866 Pohořelice nad Jihlavou

List vlastnictví: 2558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lindoneo, s.r.o., Novoměstská 2170/1c, Řečkovice, 62100 Brno	28291492	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
748/10	7653	ostatní plocha	jiná plocha	

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 Věcné břemeno jízdy

dle článku VIII. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 748/7

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.09.2009.
Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2009.

V-11207/2009-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Jednotka: 13/15

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 12:11:11. Zápis proveden dne 13.05.2016.

V-4809/2016-703

Pořadí k 14.03.2016 12:11

o Věcné břemeno chůze a jízdy

pro podíl 1/6

Oprávnění pro

Jednotka: 13/12

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 12:11:11. Zápis proveden dne 13.05.2016.

V-4809/2016-703

Pořadí k 14.03.2016 12:11

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Jednotka: 13/16, Jednotka: 13/17

Povinnost k

Parcela: 748/10

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2023 13:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584801 Pohořelice
Kat.území: 724866 Pohořelice nad Jihlavou List vlastnictví: 2558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2016 16:33:23. Zápis proveden dne 10.08.2016.
V-12661/2016-703

Pořadí k 22.06.2016 16:33

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
pro podíl 1/6

Oprávnění pro

Jednotka: 13/12

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2016 16:33:23. Zápis proveden dne 10.08.2016.
V-12661/2016-703

Pořadí k 22.06.2016 16:33

- o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Jednotka: 13/20

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 12:44:27. Zápis proveden dne 27.01.2017.
V-24229/2016-703

Pořadí k 05.12.2016 12:44

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
návrh podán dne 2.11.2020

Oprávnění pro

Wilk Adam JUDr. Ph.D., Baranova 1899/6, Žižkov, 13000

Praha 3, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 748/10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00848/2020 -006 ze dne 04.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2020 13:36:31. Zápis proveden dne 11.11.2020.

Z-15949/2020-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2023 13:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584801 Pohořelice

Kat.území: 724866 Pohořelice nad Jihlavou

List vlastnictví: 2558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00264/2019 -524 ze dne 15.11.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 16:00:46. Zápis proveden dne 17.02.2023.

V-1155/2023-703

Pro: Lindoneo, s.r.o., Novoměstská 2170/1c, Řečkovice, 62100 Brno

RČ/IČO: 28291492

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.08.2023 14:08:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

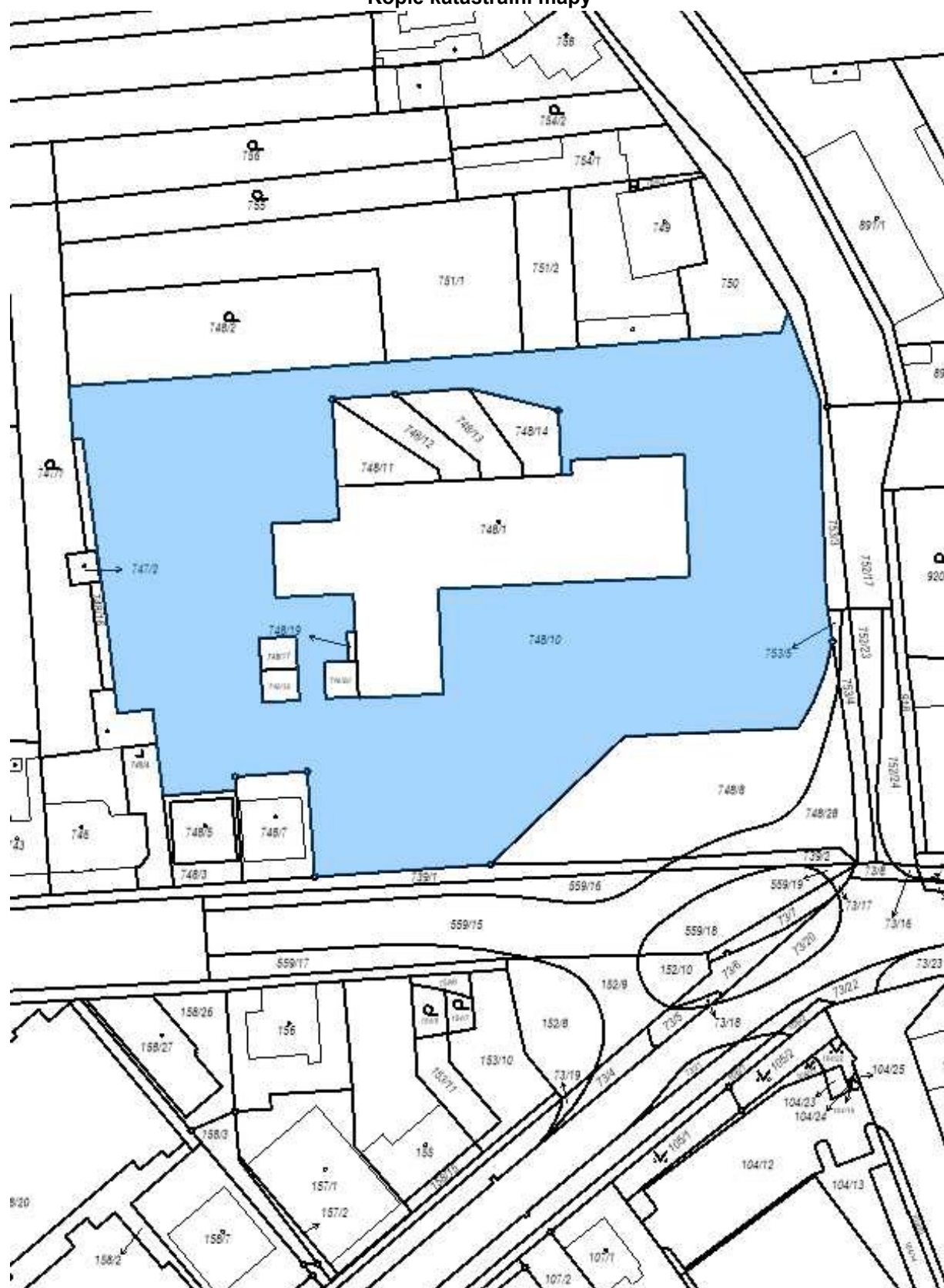
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

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 3

Kopie katastrální mapy



stabilizované plochy **plochy změn**

BR	BR	kódy ploch
	Z13	označení zastavitelných ploch
	P3	označení ploch přestavby
	N03	označení ploch změn v nezastavěném území
		BX plochy bydlení
		BR plochy bydlení - v rodinných domech
		BD plochy bydlení - v bytových domech
		OV plochy občanského vybavení
		OK plochy občanského vybavení - komerční zařízení
		OT plochy občanského vybavení - sport
		OZ plochy občanského vybavení - hřištovy
		S0m plochy smíšené obytné - městské
		S0v plochy smíšené obytné - venkovské
		VL plochy výroby a skladování - lesnictví a rybníkářství
		VS plochy výroby a skladování
		VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
		VSI plochy výroby a skladování - výroba lehká
		SV plochy smíšené výrobní
		UP plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
		UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
		RP plochy rekreace na plochách přírodního charakteru
		RI plochy rekreace - rekreace individuální
		TI plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
		DS plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
		DG plochy dopravní infrastruktury - garáže
		DP plochy dopravní infrastruktury - záchytná parkoviště
		DU plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
		DZ plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava

Povodňová mapa ze serveru Intermap

