

VEŘE



MMB2018000000591

74

Rada města Brna

ZM7/3739

Z7/39. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 15. 5. 2018

Název:

Návrh nabytí pozemku p.č. 2253/51 v k.ú. Slatina

Obsah:

- důvodová zpráva
- návrh kupní smlouvy
- kopie výpisu LV č. 2155
- snímek mapy KN a orientační snímek
- snímek ortofotomapy
- informace o ocenění
- znalecký posudek č. 2388-35/17
- znalecký posudek č. ZU 4842-127/2017

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Brna****bere na vědomí**

- znalecký posudek č. 2388-35/17 ze dne 28. 5. 2017, který vyhotovil Ing. Roman Staněk
- znalecký posudek č. ZU 4842-127/2017 ze dne 16. 8. 2017, který vypracoval František Vrána, vedoucí technický pracovník ústavu ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
- požadavek společnosti E.ON Česká republika, s.r.o. - vlastníka pozemku p.č. 2253/51 ostatní plocha, silnice, o výměře 400 m<sup>2</sup>, v k.ú. Slatina, vykoupit uvedený pozemek do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 880.000 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě

**s o u h l a s í**

s nabytím pozemku p.č. 2253/51 - ostatní plocha, silnice o výměře 400 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina, ve vlastnictví společnosti E.ON Česká republika, s.r.o. do vlastnictví statutárního města Brna za dohodnutou kupní cenu ve výši 640.000 Kč a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. ....těchto usnesení.

*Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.*

**Stanoviska dotčených orgánů:**

- Rada města Brna na své schůzi č. R7/165. konané dne 17. 4. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Zpracoval:  
Odbor dopravy MMB

Předkládá:  
Rada města Brna

1/27

## Důvodová zpráva

Pozemek p.č. 2253/51 ostatní plocha, silnice o výměře 400 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina, vedený na LV č. 2155 je ve vlastnictví společnosti E.ON Česká republika, s.r.o. Na pozemku se nachází stavba místní komunikace při ulici Řípské.

Při majetkoprávním vypořádání bylo postupováno v souladu s Metodikou na vypořádání pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví statutárního města Brna, kterou Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání č. Z6/014 konaném dne 3. 4. 2012. Pravidlo pro určení výše kupní ceny stanoví článek III. odst. 3.1. Metodiky:

*„Odborný útvar MMB při majetkoprávním vypořádání dle této Metodiky zajistí vyjádření dotčených orgánů k návrhu a dále zajistí zpracování návrhu kupní ceny za pozemek. Kupní cena se sjednává ve výši v místě a čase obvyklé, pokud tato nepřesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky). Pokud cena v místě a čase obvyklá přesáhne výši ceny zjištěné dle příslušného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky), sjednává se kupní cena ve výši této ceny zjištěné.“*

V souladu s výše uvedeným pravidlem byla vlastníkově předmětného pozemku nabídnuta cena zjištěná stanovená znaleckým posudkem.

Vlastník pozemku nesouhlasí s cenou zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem č. 2387-34/17 vyhotoveným dne 28. 5. 2017 znalcem Ing. Romanem Staňkem, která činí 241.020,00 Kč, tj. 602,55 Kč/m<sup>2</sup>, odmítl odprodat předmětný pozemek i za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem 2388-35/17, vyhotoveným dne 28. 5. 2017 znalcem Ing. Romanem Staňkem, která činí 640.000,00 Kč, tj. 1.600,00 Kč/m<sup>2</sup>, ale je připraven statutárně městu Brnu předmětný pozemek odprodat za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. ZU 4842-127/2017 vyhotoveným dne 16. 8. 2017 znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., která činí 880.000,00 Kč, (viz čl. II smlouvy):

<u>cena obvyklá pozemku p.č. 2253/51 o výměře 400 m<sup>2</sup></u>	<u>880.000,00 Kč</u>
<b>cena obvyklá požadovaná vlastníkem celkem</b>	<b>880.000,00 Kč, tj. 2.200 Kč/m<sup>2</sup></b>

Návrh kupní smlouvy za cenu požadovanou byl předložen vlastníkově předmětné nemovitosti a ten se zněním kupní smlouvy souhlasí.

Po zaslání návrhu kupní smlouvy s cenou zjištěnou stanovenou znaleckým posudkem č. 2387-34/17 si nechal vlastník výše uvedeného pozemku zpracovat na svoje náklady znalecký posudek č. ZU 4842-127/2017 na cenu obvyklou. Následně jsme se obrátili na MMB MO ORE, který znalecké posudky posoudil a vyjádřil se následovně:

*„S ohledem na realizované ceny na ulici Řípské a v jejím okolí v letech 2012 až 2016, lze konstatovat, že obvyklá cena, uvedená ve znaleckém posudku č. 2388-35/2017 Ing. Romana Staňka, lépe odpovídá skutečně realizovaným kupním cenám.“*

*Realizované ceny:*

<i>p.č.2253/46</i>	<i>ostatní plocha, silnice</i>	<i>1841 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>rok 2012</i>
<i>p.č.2275/3</i>	<i>ostatní plocha</i>	<i>1497 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>rok 2013</i>
<i>p.č.2253/36</i>	<i>ostatní plocha, silnice</i>	<i>1554 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>rok 2014</i>
<i>p.č.2253/10</i>	<i>ostatní plocha, silnice</i>	<i>945 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>rok 2015</i>
<i>p.č.2253/18</i>	<i>ostatní plocha, silnice</i>	<i>1500 Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>rok 2016“</i>

**Pro podrobnější vyjádření pak byl MMB MO ORE kontaktován znovu. Text tohoto je uveden níže – v části stanoviska dotčených orgánů.**

Vlastníkovi výše uvedeného pozemku byl následně zaslán návrhu kupní smlouvy s cenou obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 2388-35/17 a s výše uvedeným vyjádřením MMB MO ORE, ale **vlastník pozemku trvá na ceně obvyklé** stanovené znaleckým posudkem č. ZU 4842-127/2017.

S vlastníkem sousedního pozemku p.č. 2253/35 o výměře 548 m<sup>2</sup> v k.ú. Slatina, paní Alenou Grolichovou, uzavřelo statutární město Brno dne 30. 11. 2017 kupní smlouvu č. 5417014899. Tento pozemek, který je rovněž zastavěn stavbou místní komunikace při ulici Řípské, byl odkoupen za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 1012-26/2017, vyhotoveným dne 22. 9. 2017 znalcem Ing. Alenou Superatovou, Ph.D., která činila pro uvedený pozemek 871.320,00 Kč, tj. 1.590,00 Kč/m<sup>2</sup>. Vklad byl proveden 5. 1. 2018.

V případě, že kolektivní orgány neschválí kupní smlouvu s cenou 880.000 Kč a prodávající nebude souhlasit s kupní smlouvou s cenou 640.000 Kč, bude mu zaslán návrh smlouvy o zřízení věcného břemene. V případě, že se v přiměřené lhůtě nepodaří s vlastníkem smlouvu uzavřít, budou podniknuty kroky vedoucí ke splnění podmínek vyvlastnění (tj. bude připraven a dán ke schválení návrh smlouvy v souladu s příslušnou Metodikou statutárního města Brna pro vyvlastnění). V případě vyvlastnění je vlastník pozemku oprávněn dle zákona požadovat změnu předmětu vyvlastnění tedy na místo zřízení věcného břemene odebrání vlastnického práva k předmětnému pozemku. Současně je vlastník oprávněn požadovat náhradu za vyvlastnění v ceně stanovené jeho vlastním znaleckým posudkem, vč. uhrazení nákladů na pořízení tohoto posudku. Na vyvlastniteli dále leží náklady na vyvlastňovací řízení.

**OD MMB sděluje, že není zřejmé, jakým způsobem bude vyvlastňovací úřad postupovat v případě znaleckého posudku na cenu obvyklou, kde je uvedená cena u jednoho a druhého odlišná a zda podle něj budou splněny podmínky pro případné vyvlastnění, případě zda v konečném důsledku nebude vyvlastněno za znalecký posudek s vyšší cenou obvyklou.**

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle této kupní smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové příznání nepodává.

Správu pozemku bude vykonávat společnost Brněnské komunikace, a.s.

#### **Stanoviska dotčených orgánů**

- **MO MMB** – text emailového vyjádření MO ORE MMB:

*Vážený pane magistře,*

*prostudovali jsme znalecké posudky o ceně pozemku parc. č. 2253/51, ZP č. 2387-34/17 a 2388-35/2017, které vypracoval Ing. Roman Staněk a ZP č. ZU 4842-127/2017, který vypracoval znalecký ústav ZNALCI A ODHADCI s.r.o.*

*Pro porovnání uvádíme:*

- 1) ZP č. 2387-34/17 – stanovení ceny dle cenového předpisu – jednotková cena činí 602,55 Kč/m<sup>2</sup>*
- 2) ZP č. 2388-35/17 – stanovení ceny obvyklé porovnáním – jednotková cena činí 1 600 Kč/m<sup>2</sup>*
- 3) ZP č. ZU 4842-127/2017 – stanovení ceny obvyklé porovnání s užitím koeficientů K1 až K6 – jednotková cena činí 2 200 Kč/m<sup>2</sup>*

*Realizované ceny v okolí oceňovaného pozemku parc. č. 2253/51 :*

p.č.2253/17 – pozemek, ost.plocha, silnice, výměra 562 m2, na ul.Řipská Kč/m2 rok 2015 (prodávalo SMB)	cena 945
p.č.2253/18 – pozemek, ost.plocha, silnice, výměra 489 m2, na ul.Řipská Kč/m2 rok 2015 (prodávalo SMB)	cena 1 500
p.č.2253/10 – pozemek, ost.plocha, silnice, výměra 681 m2, na ul.Řipská Kč/m2 rok 2016 (prodávalo SMB)	cena 1 500
p.č.2253/35 – pozemek, ost.plocha, silnice, výměra 548 m2, na ul.Řipská Kč/m2 rok 2017 (prodávalo SMB)	cena 1 590

V textové části ZP č. 4842-127/2017 je odkaz na Cenovou mapu stavebních pozemků SMB č. 10 a na cenu ve výši 2 200 Kč/m2, která je uvedena v dotčeném polygonu. Veřejných komunikací se však tato cena netýká (viz textová část CM – instrukce k využívání cenové mapy odst. č. 3.7).

V ocenění metodou porovnávací ve znaleckém posudku č. 4842-127/2017 není tato část ocenění (metoda stanovení hodnoty majetku přímým porovnáním pozemků) dost dobře kontrolovatelná – není uveden rok prodeje, porovnávané pozemky mají výměru 25 až 35 m2, ale oceňovaný pozemek má výměru 400 m2, tzn. oceňovaný pozemek je cca 10x větší než porovnávané pozemky, což není zohledněno v koeficientu velikosti K2 (hodnoty u všech koeficientů K1 až K6 – poloha, velikost, svah, stav a vybavení, jiné, úvaha znalce - jsou v tabulce pro porovnání rovny 1, což pravděpodobně neodpovídá skutečnosti).

Dle výše uvedeného vyplývá, že bychom doporučili řídit se znaleckým posudkem č. 2388-35/2017 vypracovaným Ing. Romanem Staňkem (jednotková cena obvyklá činí 1 600 Kč/m2).

S pozdravem

Ing. Zora Jarolímová, Ing. Pavel Dočkal  
Majetkový odbor  
Oddělení realitní ekonomiky

- **OD MMB** – doporučuje majetkoprávní vypořádání předmětného pozemku do vlastnictví statutárního města Brna.
- **BKOM a.s.** – doporučuje výkup předmětného pozemku.

**Kupní cena bude hrazena z ORJ 5400 § 2219 pol. 6130 ORG 2947 – Výkupy objektů pro OD MMB – pozemky.**

Schválený rozpočet r. 2018:	15.000.000 Kč
Upravený rozpočet r. 2018:	14.990.000 Kč
Čerpání k 20. 2. 2018:	3.144.861 Kč

R7/KM/72. Komise majetková RMB na svém jednání dne 26. 3. 2018 návrh projednala. Hlasování: 7 – pro var. II. – 0 proti – 0 zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
omluvena	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	omluven	pro

Rada města Brna na své schůzi č. R7/165. konané dne 17. 4. 2018 doporučila Zastupitelstvu města Brna ke schválení.

Hlasování: 10 pro – 0 proti – 0 zdržel / 11 členů. Usnesení bylo přijato jednomyslně.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	pro

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

### 1. E.ON Česká republika, s.r.o.

se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice  
 zastoupená panem Michaelem Riekem, na základě plné moci  
 IČ: 25733591, DIČ: CZ25733591  
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl  
 C, vložka 15066  
 bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
 číslo účtu: 1703621/0100  
 variabilní symbol: 40140012

na straně jedné jako prodávající (dále jen „**prodávající**“)

a

### 2. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno – město, 602 00 Brno  
 zastoupené Ing. Petrem Vokřálem, primátorem statutárního města Brna  
 IČ: 449 92 785, DIČ: CZ44992785  
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
 číslo účtu: 111246222/0800

na straně druhé jako kupující (dále jen „**kupující**“)

#### I.

1. Proávající prohlašuje v souladu se zápisem v katastru nemovitostí, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2253/51, v k.ú. Slatina, o výměře 400 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, silnice, zapsaného na listu vlastnictví č. 2155 pro katastrální území Slatina, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**pozemek**“).

#### II.

1. Proávající touto kupní smlouvou prodává kupujícímu pozemek p. č. 2253/51, v k.ú. Slatina, specifikovaný výše v čl. I. této smlouvy, a to včetně všech součástí a příslušenství, a kupující tento pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu ve výši 640. 000,- Kč včetně DPH (slovy: šest set čtyřicet tisíc korun českých):

Základ daně	528.896 Kč
DPH 21%	111.104 Kč.

2. Převáděný pozemek včetně všech součástí a příslušenství byl popsán a oceněn znaleckým posudkem č. 2388-35/17 ze dne 28. 5. 2017, který vyhotovil Ing. Roman Staněk, znalec, Pod nemocnicí 598/7, 625 00 Brno - Bohunice.

3. Předmětný pozemek uvedený v článku I. této smlouvy je kupujícím vykupován za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků zastavěných stavbami (komunikacemi) ve vlastnictví statutárního města Brna.

### III.

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu dle článku II. této smlouvy převodem na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem platby č. 40140012 a to do 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyznění katastrálního úřadu o tom, že vklad vlastnického práva dle této smlouvy byl proveden. Povinnost kupujícího uhradit kupní cenu dle této kupní smlouvy se považuje za splněnou dnem připsání částky kupní ceny na účet prodávajícího.

2. Úhrada platby na účet uvedený v záhlaví této smlouvy (i účet odlišný od účtu uvedeného v evidenci MF ČR pro plátce DPH) je smluvními stranami považována za řádnou úhradu kupní ceny dle smlouvy.

3. Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s ust. § 106a zákona o DPH způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že prodávající je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné prodávajícím (plátcem DPH) v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 zákona o DPH), je kupující oprávněn zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za prodávajícího příslušnému správci daně.

4. Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s odst. 3 tohoto článku smlouvy je úhrada zdanitelného plnění prodávajícímu bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) smluvními stranami považována za řádnou úhradu dle této smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a prodávajícímu nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči kupujícímu, a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.

### IV.

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že jeho vlastnické právo k převáděnému pozemku není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s tímto pozemkem a že na tomto pozemku nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob.

2. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy není proti němu vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.

3. Prodávající se zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku do katastru nemovitostí bude tento pozemek prost všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k tomuto pozemku na kupujícího.

4. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.

5. Prodávající seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem převáděného pozemku, a kupující potvrzuje, že si tento pozemek prohlédl na místě samém a přejímá jej ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této kupní smlouvy.

## V.

1. Vlastnické právo k pozemku uvedenému v čl. I. této smlouvy se převádí k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku do katastru nemovitostí podá kupující a současně uhradí veškeré správní poplatky s tímto vkladem spojené. Nabytí vlastnického práva k nemovité věci dle této smlouvy je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí. Dle ustanovení § 40 písm. c) tohoto předpisu se daňové přiznání nepodává.

3. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Nebude-li na základě této smlouvy vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu povolen, zavazuje se prodávající, že s kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k pozemku uvedenému v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou v článku II. odst. 1 této smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

## VI.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy. Zástupce prodávajícího, pan Michael Riek, má plnou moc i podpisový vzor uložen u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj.

2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, která tuto smlouvu podepíše jako později.



3. Tato smlouva je vyhotovena v 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálů, z nichž prodávající obdrží jedno vyhotovení, kupující dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro účely vkladového řízení katastru nemovitostí.

4. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

5. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.

7. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

#### Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z.... dne .....

V Brně dne  
Kupující:

V ..... dne  
Prodávající:

.....  
za statutární město Brno  
Ing. Petr Vokřál  
primátor města Brna

.....  
za E.ON Česká republika, s.r.o.  
na základě plné moci  
Michael Riek

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 08:38:36

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2155

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 25733591  
České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2253/51	400	ostatní plocha	silnice	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva směnná ze dne 30.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.

V-10933/2008-702

Pro: E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice  
RČ/IČO: 25733591

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-město, kód: 702.

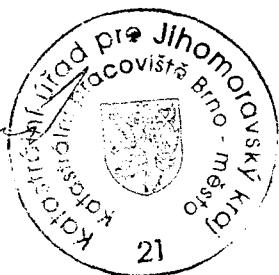
Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
Burianová Dagmar

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 22.02.2018 08:38:37

Řízení PÚ: ..... 3011/18 .....

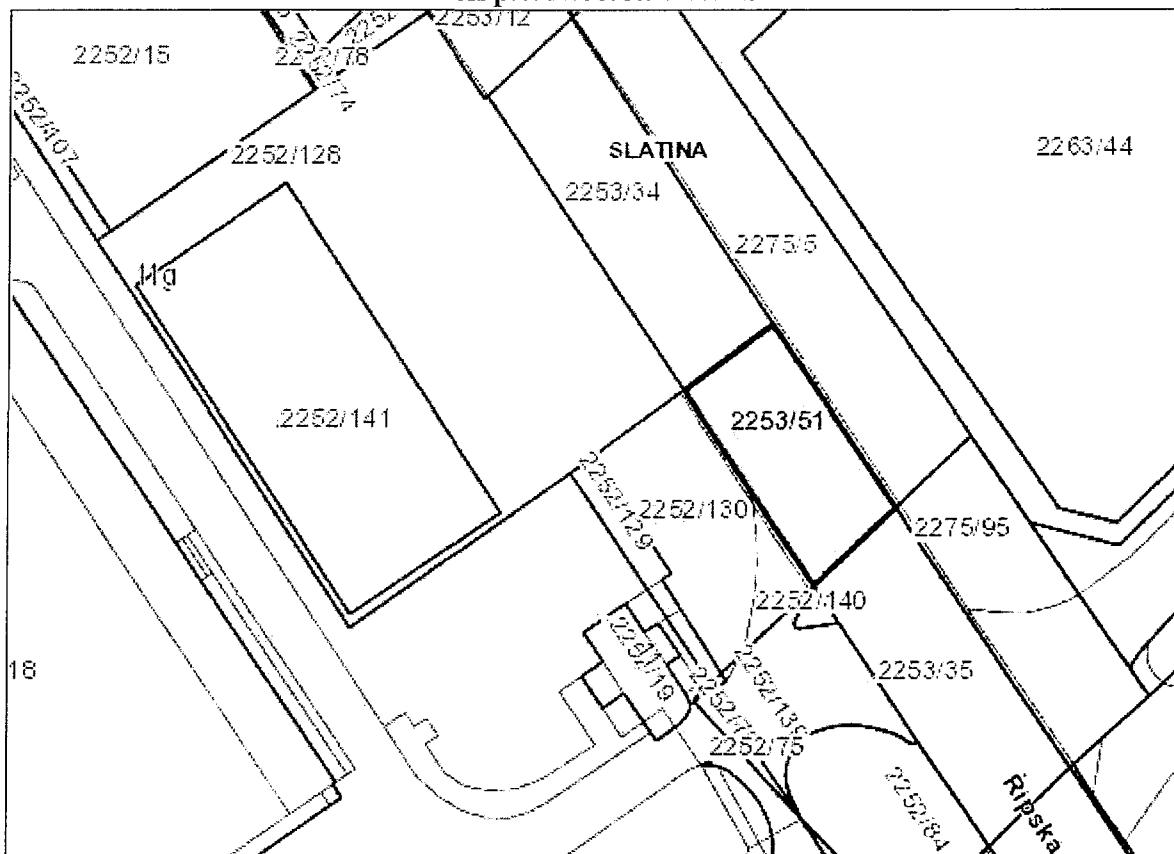


Osvobozeno od správních poplatků



č. 1500 - Hova - 093/18

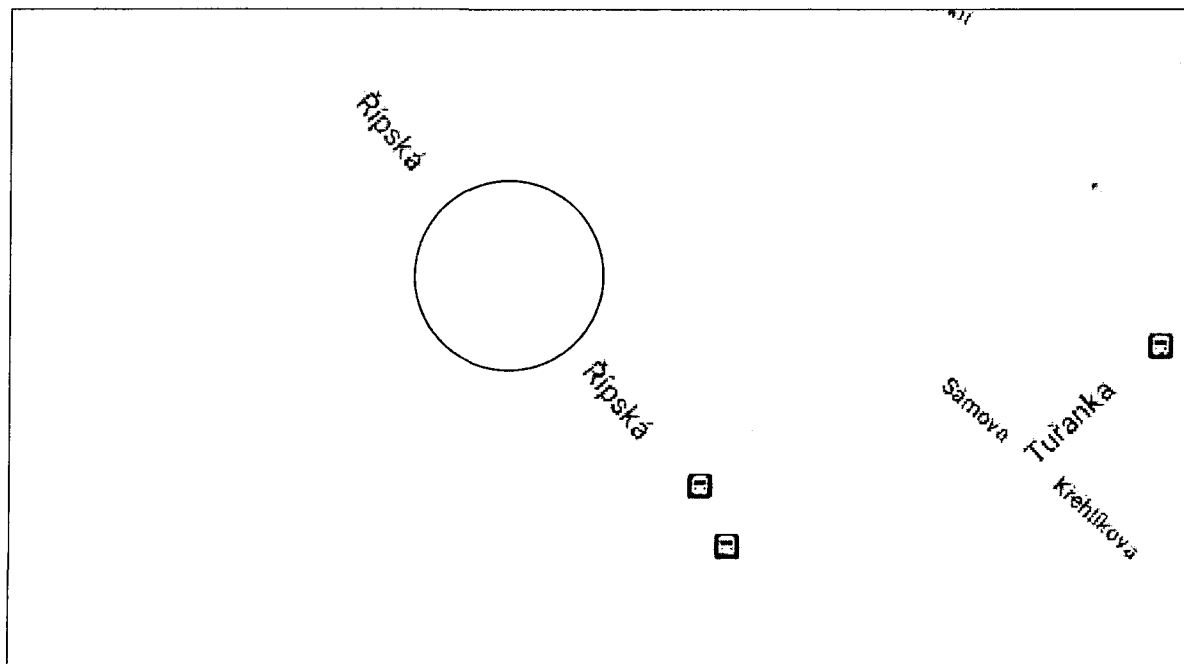
10/37

Pozemek p.č. 2253/51 v k.ú. Slatina



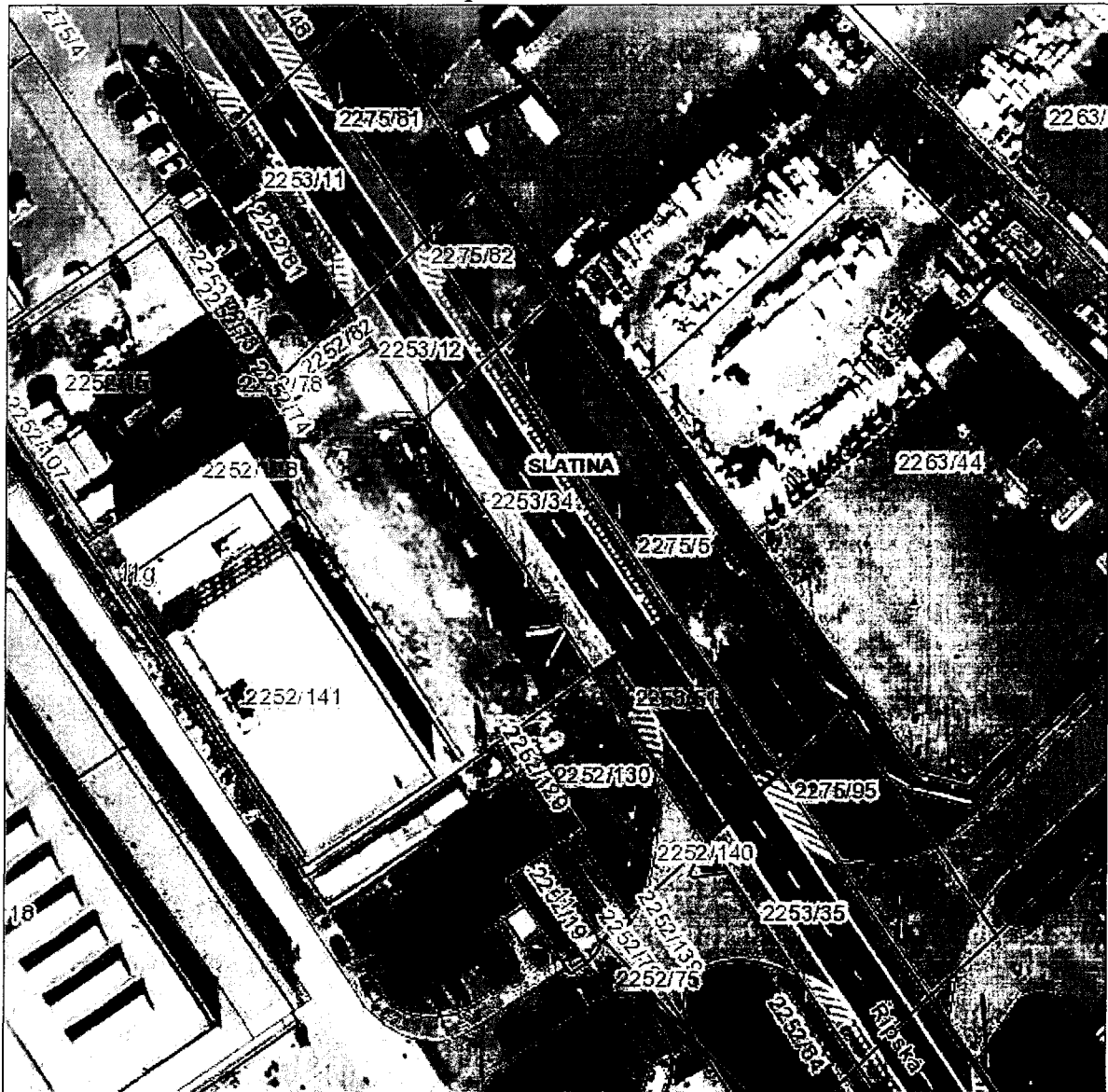
Katastrální mapa

-  pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna
-  pozemek ve vlastnictví společnosti E.ON Česká republika, s.r.o.



Orientační snímek

Pozemek p.č. 2253/51 v k.ú. Slatina



Ortofotomapa

## Informace o ocenění pozemku p.č. 2253/51 v k.ú. Slatina

1) znalecký posudek č. 2387-34/17, vyhotovený dne 28. 5. 2017 znalcem Ing. Romanem Staňkem na stanovení **ceny zjištěné**:

cena pozemku se zpevněným povrchem:

<u>cena zjištěná pozemku p.č. 2253/51 o výměře 400 m<sup>2</sup></u>	<u>241.020,00 Kč</u>
<b>cena zjištěná celkem</b>	<b>241.020,00 Kč</b> , tj. 602,55 Kč/m <sup>2</sup>

2) znalecký posudek č. 2388-35/17, vyhotovený dne 28. 5. 2017 znalcem Ing. Romanem Staňkem na stanovení **ceny obvyklé**:

cena pozemku se zpevněným povrchem:

<u>cena obvyklá pozemku p.č. 2253/51 o výměře 400 m<sup>2</sup></u>	<u>640.000,00 Kč</u>
<b>cena obvyklá celkem</b>	<b>640.000,00 Kč</b> , tj. 1600 Kč/m <sup>2</sup>

3) znalecký posudek č. ZU 4842-127/2017, vyhotovený dne 16. 8. 2017 znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. na stanovení **ceny obvyklé**:

<u>cena obvyklá pozemku p.č. 2253/51 o výměře 400 m<sup>2</sup></u>	<u>880.000,00 Kč</u>
<b>cena obvyklá celkem</b>	<b>880.000,00 Kč</b> , tj. 2.200 Kč/m <sup>2</sup>

**Ing. Roman STANĚK**  
znalec v základních oborech:  
ekonomika – ceny a odhady nemovitostí  
stavebnictví – stavby obytné, průmyslové a zemědělské  
Pod nemocnicí 598/7, PSČ - 625 00, Brno – Bohunice  
mobil: 602 791 409, e-mail: [stanek.areas@seznam.cz](mailto:stanek.areas@seznam.cz)

**Znalecký posudek č. 2388-35/17  
o ceně nemovitosti**

Předmět ocenění: **Pozemek parc.č.2253/51, evidenčně vedený na LV č.2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město**

Objednatel posudku: **Brněnské komunikace a.s.**  
IČ: 60733098  
DIČ: CZ60733098  
se sídlem: **Renneská třída 787/1a**  
639 00 - Brno

Účel posudku: **Odhad ceny obvyklé předmětu ocenění pro majetkoprávní vypořádání předmětného pozemku**

Oceněno k datu: **28. května 2017**

Posudek vypracoval: **Ing. Roman STANĚK**  
znalec v základních oborech :  
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí  
stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské  
bytem: **Pod nemocnicí 598/7**  
625 00 - Brno - Bohunice

Datum vyhotovení: **28. května 2017**

Posudek obsahuje: **9 stran textu, vč. příloh**

Posudek se předává: **Ve dvou vyhotoveních**

14/37

# **1 NÁLEZ**

## **1.1 ÚKOL ZNALCE**

Úkolem znalce je ve smyslu objednávky stanovit cenu nemovité věci, kterou je:

**pozemek parc.č.2253/51, evidenčně vedený na LV č.2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.**

Ocenění je ve smyslu zadání provedeno cenou obvyklou, tj. cenou v cenové úrovni uplatnitelné na trhu s nemovitostmi k termínu ocenění, tj. ke dni 28.5.2017.

## **1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU**

- Objednávka zn.: 1300-Ho-0764/17 ze dne 28.4.2017
- Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí, prokazujícího stav evidovaný k datu 17.1.2017, LV č.2155, pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, vyhotoveného KÚ pro Jm kraj, KP Brno-město, v řízení PÚ: 363/17
- Kopie katastrální mapy, mapový list č.BRNO 7-1/41, k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovená KÚ pro Jm kraj, KP Brno-město, ze dne 17.1.2017, v řízení PÚ: 363/17
- Záznam z místního šetření s pořízením fotodokumentace
- Zákon č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákona č.121/00 Sb., zákona č.237/04 Sb., zákona č.257/04 Sb., zákona č.296/07 Sb., zákona č.188/11 Sb., zákona č.350/12 Sb., zákona č.303/13 Sb., zákona č.340/13 Sb., zákona č.344/13 Sb. a zákona č.228/14 Sb.
- Obecně závazná vyhláška č.17/13, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.10
- Oceňovací program „NEMExpress AC ve verzi 3.7.6“, PLUTO- OLT spol. s r.o.
- Databáze trhu s nemovitostmi
- Internet.

## **1.3 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE**

Podle předloženého výpisu z KN je vedena jako vlastník jedna právnická osoba:

- **E.ON Česká republika, s.r.o.**  
bytem: F.A.Garstnera 2151/6, 370 01 – České Budějovice 7  
podíl: 1/1

## **1.4 DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**

Předmětem ocenění je pozemek vedený na LV č.2155 pro k.ú. Slatina v Brně:

- parc.č.2253/51 - „ostatní plocha – silnice“ ..... m<sup>2</sup> 400,00

Dle zjištěné skutečnosti v době místního šetření je pozemek situovaný v prostoru ul. Řípská v Brně. Pozemek je zastavěný silničním tělesem, v. odstavných parkovacích ploch. Jde tedy o pozemek se zpevněným povrchem.

Ve smyslu objednávky je předmětem ocenění pouze pozemek, tedy bez stavby komunikace. Při ocenění je na uvedený pozemek pohlíženo jako na veřejné prostranství.

## **1.5 VĚCNÁ BŘEMENA**

K předmětným pozemkům se dle výpisu z KN neváží věcná břemena, ani jiná práva odpovídající věcným břemenům.

## **1.6 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ**

### **1.6.1 Ocenění pozemků cenou obvyklou**

Ve smyslu objednávky má být předmětný nemovitý majetek, kterým jsou pozemky situované v k.ú. Slatina v Brně, oceněny cenou obvyklou. Postup při stanovení ceny obvyklé je patrný z dále uvedeného popisu.

Pro odhad obvyklé ceny, nebo také pro tržní ocenění, jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy – cena obecná nebo obvyklá, tržní nebo obchodní hodnota. Zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku, v platném znění ke dni ocenění, v ustanovení §2 odst.1, definuje pro oceňování majetku a služeb **cenu obvyklou** jako :

*„cenu, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

Zákon tak cenu obvyklou definuje, ale metodiku nestanovuje. Ta není dána ani v jiných předpisech. Obvyklou cenu nemovitostí nelze vypočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí, které mohou přinášet užitek pronájmem, bývají nejčastěji používány tři metody, které poskytují informace o předmětné nemovitosti pro stanovení konečné ceny. Jde o věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu a hodnotu srovnávací. V daném případě, kdy jsou ale předmětem ocenění pouze pozemky bez staveb, užívané jako veřejně přístupné komunikace, bývá používána pouze metoda srovnávací.

V závěru pak bývá odhadována cena obvyklá, u které se dále přihlíží k dalším případným možným vlivům ovlivňujícím obchodovatelnost, jako je např. existence věcných břemen, možnost bezproblémových přístupů, apod.. V daném případě není předmětný majetek věcnými břemeny zatížený.

## **2 OCENĚNÍ**

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku)“, v platném znění ke dni ocenění.

### **2.1 POZEMKY**

#### **Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č.2253/51
Adresa předmětu ocenění:	ul. Řípská 627 00 - Brno – Slatina
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Slatina
Počet obyvatel:	377 028



### **Srovnávací hodnota**

S pozemky zastavěnými veřejnými komunikacemi se na volném trhu s nemovitostmi pro jejich úzkou specifikou téměř neobchoduje. Pokud k převodům těchto pozemků dochází, tak v případech, kdy jsou vykupovány obcemi nebo státem.

Z katastru nemovitostí lze zjistit několik případů převodu pozemků ve srovnatelných lokalitách města Brna. Ceny se u těchto pozemků pohybují v rozpětí 800,00 až 1 900,00 Kč za m<sup>2</sup> pozemku. Cena je pak ovlivněna např. lokalitou, poměrem zpevněných ploch a ploch se zelení, apod.. Pravdou je, že ceny pozemků podobného typu zastavěných komunikacemi, případně i s přílehlými zelenými plochami, v prostoru veřejných prostranství se převážně stabilizovaly. Tento cenový trend lze sledovat dlouhodobě. Jednotkové ceny za pozemky podobného využití se na úrovni kolem 1 500,00 Kč/m<sup>2</sup> pohybovaly již kolem roku 2010.

Z evidence katastrálního úřadu lze zjistit řadu případů převodu pozemků situovaných v zastavěném území města Brna a s využitím pro komunikace, zrealizovaných v letech 2015 až 2016. Jde například o pozemky v:

- k.ú. Líšeň, křížení ul. Jedovnická a ul. Novolíšeňská:  
pozemek zastavěný silničním tělesem s přílehlou zelení ..... 1 570,00 Kč/m<sup>2</sup>
- k.ú. Maloměřice, ul. Jarní:  
pozemek zastavěný silničním tělesem s přílehlou zelení ..... 1 510,00 Kč/m<sup>2</sup>
- k.ú. Bystrc, ul. Obvodová:  
pozemek zastavěný kolejištěm tramvají a chodníkem s přílehlou zelení ..... 1 600,00 Kč/m<sup>2</sup>
- k.ú. Bystrc, ul. Vejrostopova:  
pozemek zastavěný silničním tělesem a chodníkem ..... 1 800,00 Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na situaci, tj. zastavěnost předmětného pozemku zpevněnou plochou (silniční těleso), dále s přihlédnutím k lokalitě (frekventovaná komunikace) a především pak ke skutečnosti, že předmětný pozemek je veřejným prostranstvím a je tak jinak nevyužitelný, a to v celé ploše, je stanovena jednotková cena na úrovni 1 600,00 Kč/m<sup>2</sup> pozemku. Obecně lze uvedenou cenu považovat pro daný typ pozemku za přiměřenou a minimální, odpovídající uzavřeným obchodům v uplynulém období. Je třeba si uvědomit i skutečnost, že stavební pozemky se na území města Brna nejčastěji obchodují v rozpětí 3 500 až 8 000 Kč/m<sup>2</sup>. Uvedená cena je uvažována pro parcelu v celé ploše. Vlastník nijak nerozhodoval o ploše a typu zastavěnosti pozemku komunikací – dopravní stavbou, případně i s ochrannými pásmy.

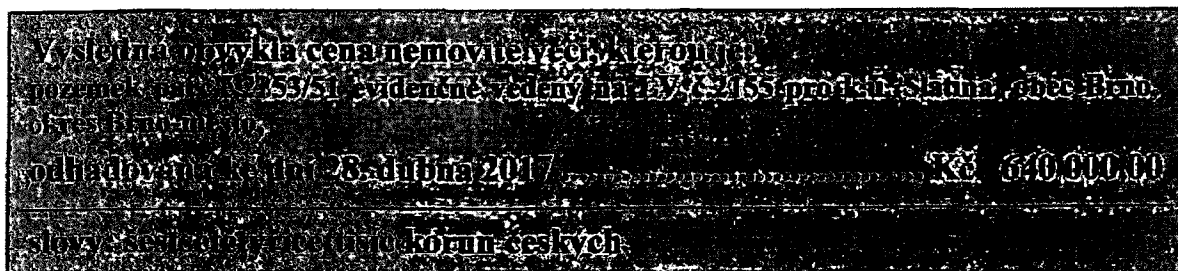
#### **Stanovení srovnávací hodnoty:**

Typ pozemku dle skutečného využití	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha – silnice	2253/51	400,00	1 600,00	640 000,00
Mezivýsledek		400,00		640 000,00
<b>Ostatní stavební pozemky - srovnávací hodnota celkem</b>				<b>640 000,00</b>

### 3 ZÁVĚR

Pozemek se nachází v zastavěném území města a slouží jako veřejně přístupná komunikace se zpevněným povrchem. Pozemek není zatížený věcnými břemeny.

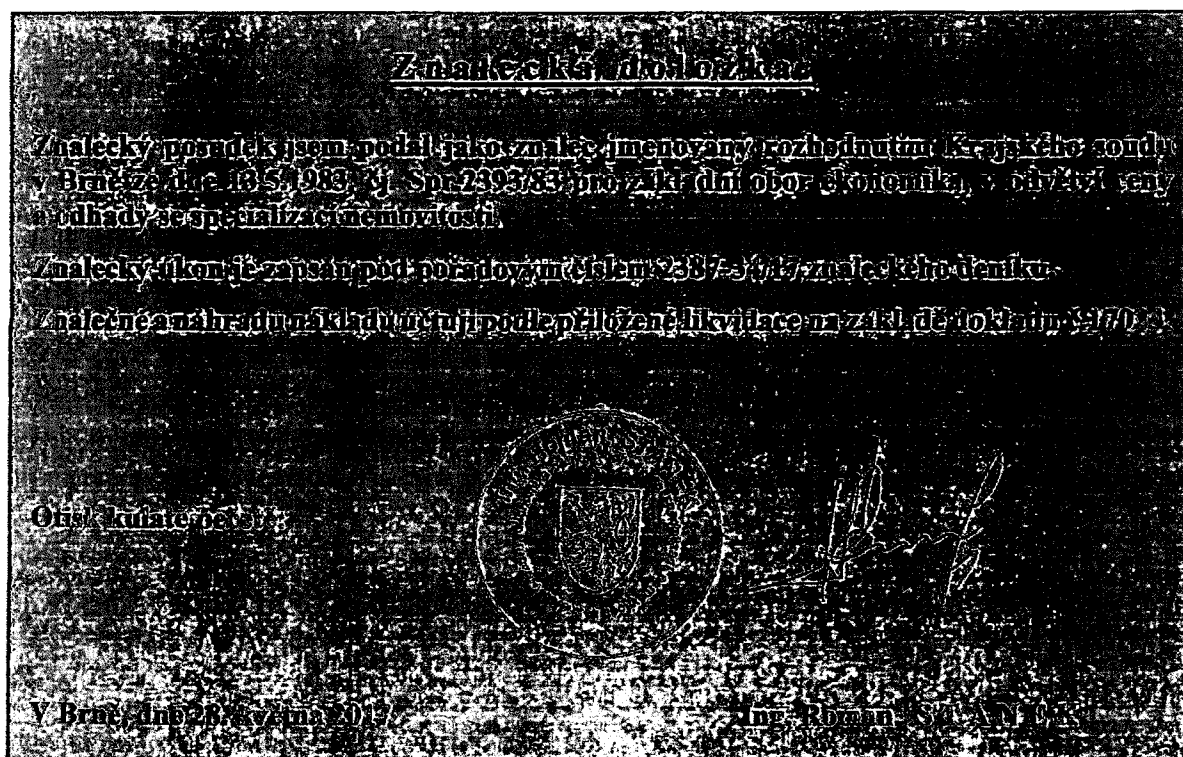
Obvyklá cena předmětného pozemku je s přihlédnutím k výše uvedeným principům a za daných podmínek na trhu s nemovitostmi odhadována ve výši 640 tis.Kč.



Podpis znalce:

V Brně, dne 28. května 2017

Ing. Roman STANĚK



## Přílohy

- Příloha č.1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... počet listů – 1
- Příloha č.2 – Kopie katastrálních mapy ..... počet listů – 1
- Příloha č.3 – Fotodokumentace ..... počet listů – 1

Příloha č.1

Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2017 09:23:59

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno  
Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 2155

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	25733591	

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		2253/51	400	ostatní plocha	silnice	
B1	Jiné práva - Bez zápisu					
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D	Jiné zápisy - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu						
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

## Listina

o Smlouva směnná ze dne 30.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.  
V-10933/2008-702  
Pro: E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice  
RČ/IČO: 25733591

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-město, kód: 702.

Vyhotovil:

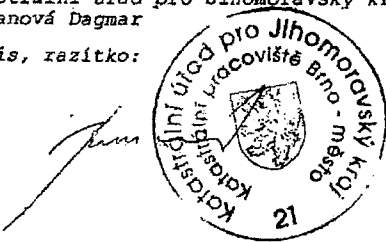
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj,  
Burianová Dagmar

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 17.01.2017 09:24:00  
Katastrální pracoviště Brno-město

Řízení PÚ: ..... 363/17 .....

Osvědčení o úhradě správních poplatků

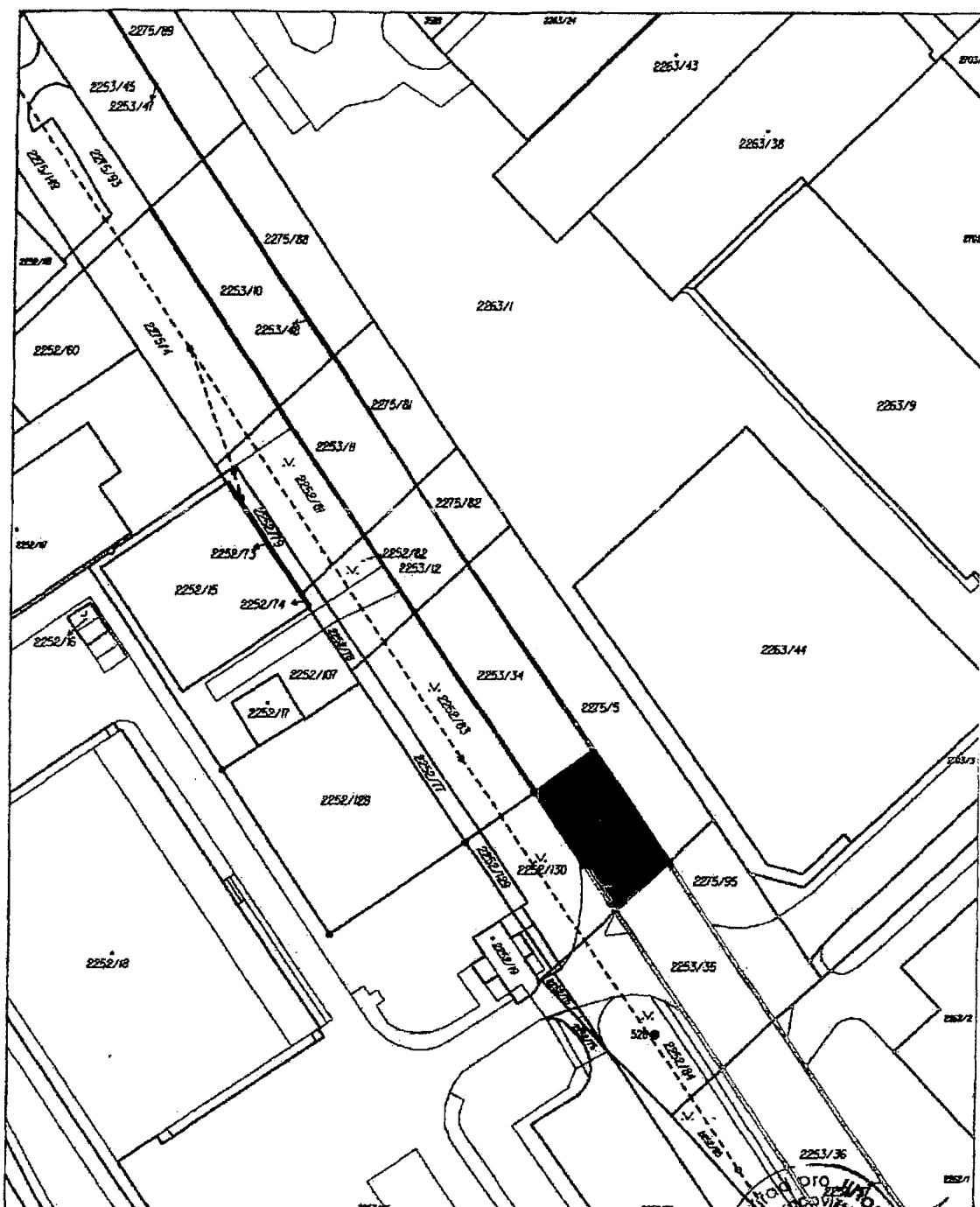
c.  
p.j. 1300-Ho-032/17

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

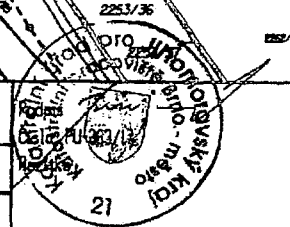
strana 1

20/17

**Příloha č.2** **Kopie katastrální mapy**



Katastrální úřad pro Jihozápadní území Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno
Kat. území Slatina	Mapový list č. BRNO 7-1/41	Mapový 141000
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>		
Stav k 17.1.2017, 09:25:58	Vykreslil Burianová Dagmar	Den 17.01.2017 09:25:58



Osvobozeno od správních poplatků

24/57

**Příloha č.3**

**Fotodokumentace**



Severo-západní pohled na pozemek



Jiho-východní pohled na pozemek

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,  
znalecký ústav  
Nám.28. října 3, 602 00 Brno  
www.znalciaodhadci.cz,

IČ : 25 5  
DIČ : CZ2  
tel. 533  
znalciaodhadci@gmail.com, ID schránky

Slatina  
2253/51  
08/2017

## ZNALECKÝ POSUDEK č. ZU 4842-127/2017

na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina, (ve vlastnictví E.ON Česká republika, s. r. o.), zapsané na LV č. 2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

**Objednatel :** E.ON Česká republika, s r.o.  
IČ 25733591, DIČ CZ25733591  
F.A.Gerstnera 2151/6  
370 49 České Budějovice 7

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřebu objednatele.

**Datum místního šetření :** 15.08.2017

**Datum, ke kterému je  
ocenění provedeno :** 18.08.2017

**Použitý oceňovací  
předpis :** Ocenění majetku je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava, Oceňovacích standardů ČKOM a dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :**

František Vrána,  
vedoucí technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost ústavu

**Posudek obsahuje :** 14 stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo:** tři/ 3

**V Brně, dne :** 16.08.2017



# VOD

## ZÁKLADNÍ POJMY

### ořování

řování, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

### ena

**CENA** je užíváný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. **CENA** je peněžní částka :

• jednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění

• zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než prodeji.

### odnota

**HODNOTA** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce **HODNOTA** vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad **HODNOTY** provádí. Existuje řada **HODNOT** podle toho, jak jsou definovány (např. věcná **HODNOTA**, výnosová **HODNOTA**, tržní **HODNOTA**, tržní **HODNOTA** ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným způsobem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká **HODNOTA** je zjišťována.

### icná hodnota

**Průměrná hodnota** je cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které umožňují okamžité užívání věci.

### obvyklá cena

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

Pro ocenění obvyklou hodnotou neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. **V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jež se ovšem vztahuje na slovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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 věci a určí se porovnáním.*

**Hodnota** se zpravidla stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.



**Ekonomika**

in hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

**Cena**

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. Není možno přesně ji stanovit.

**Hodnota**

Definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně volným potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

**Cena tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION)** podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

**Cena EU:**

*„hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě domluvy smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“*

**Cena IVSC/TEGoVA** (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

*„hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.“*

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon stanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo očekávaného (např. z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu danou mírou), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Podle definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „**obvyklá (tržní) cena (hodnota)**“ (Market Value) – také **obecná (tržní) cena** dle terminologie IČÚ.

Když je nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu **realizovaná MV**. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „**hodnota**“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „**cena**“ pro realizovanou částku (např. realizovaná cena, tržní cena apod.).

Když není nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří buď o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

**Cena**, za kterou je nemovitou věc možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako **FMV „vynucená tržní cena“** (Forced Market Value) – také **bezpečná cena** nebo **tržní cena v ústí** (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že **FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje**, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „**speciální tržní cena**“).

FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je **SMV „záruční tržní cena“** (Security Market Value) – také **zástavní cena** nebo **zastavitelná cena**.

**Shrnutí**

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitě věci) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitě věci) při odhadcovské činnosti **STANOVUJEME**.

Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti **ZJIŠŤUJEME**.

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného trhu nyní i výhled do blízké budoucnosti.

Důležité je rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) hodnoty obvykle použita následující metodika :**

1. **Ocenění časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, je přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu prodejnosti.
2. **Ocenění výnosovou metodou** – na základě výše realizovaného nájmu
3. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvažení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **2. METODY OCENĚNÍ**

Přehled použitých oceňovacích metod pro ocenění zájmové předmětné nemovité věci:

### **2.1 Metoda porovnávání obchodovatelných cen**

#### **2.1.1 Metoda porovnání obchodovatelných cen**

U srovnání obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky realizovanými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami; při zohlednění všech relevantních souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle možnosti) určení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

U srovnání je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci 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 odhadu (posudku) správně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

# A. NÁLEZ

## 1. Úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina (ve vlastnictví E.ON Česká republika, s. r. o.), zapsané na LV č. 2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne **15.08.2017**.

Ocenění majetku je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava, Oceňovacích standardů ČKOM a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

## 2. Informace o oblasti

### Brno - Slatina

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší město na Moravě a bývalé hlavní město Moravy. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. Město leží na soutoku řek Svatky a Svitavy a má zhruba 380 tisíc obyvatel, jeho regionální sídelní aglomerace pak má zhruba 780 tisíc obyvatel.

Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství. Kromě toho je celkově významným administrativním střediskem, protože zde sídlí státní orgány s celostátní kontrolní působností a další důležité instituce. Za zmínku stojí například Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv nebo Státní zemědělská a potravinářská inspekce. Od roku 1777 je Brno také sídlem římskokatolické brněnské diecéze, biskupským chrámem je katedrála svatého Petra a Pavla na Petrově.

Slatina je historická obec, městská čtvrť a katastrální území, a současně od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno-Slatina také městská část rozkládající se na východním okraji statutárního města Brna, na území, které bývalo obývané odpradáвна, jak dokázaly zdejší četné archeologické nálezy. Do roku 1990 tvořila Slatina součást tehdejšího městského obvodu Brno IV. Pro účely senátních voleb je území městské části Brno-Slatina zařazeno do volebního obvodu číslo 58.

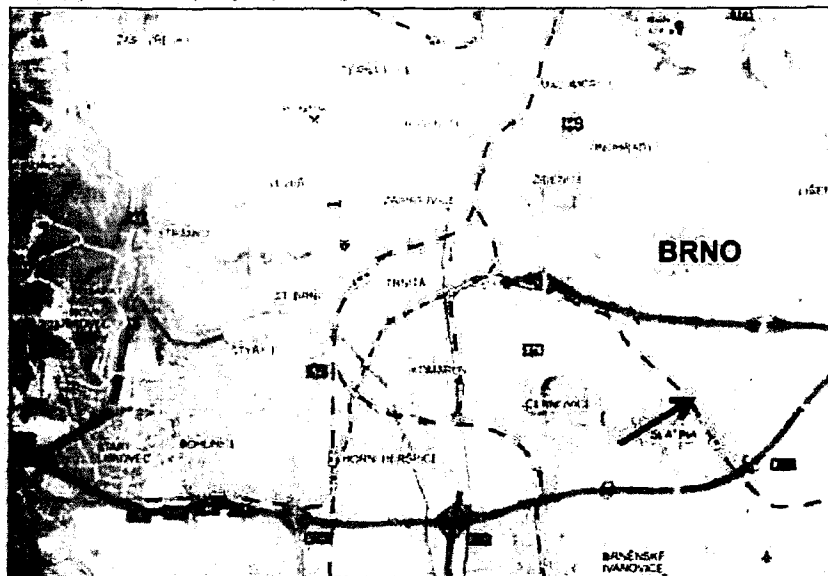
Zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), <http://www.brno.cz>

### 3. Informace o majetku

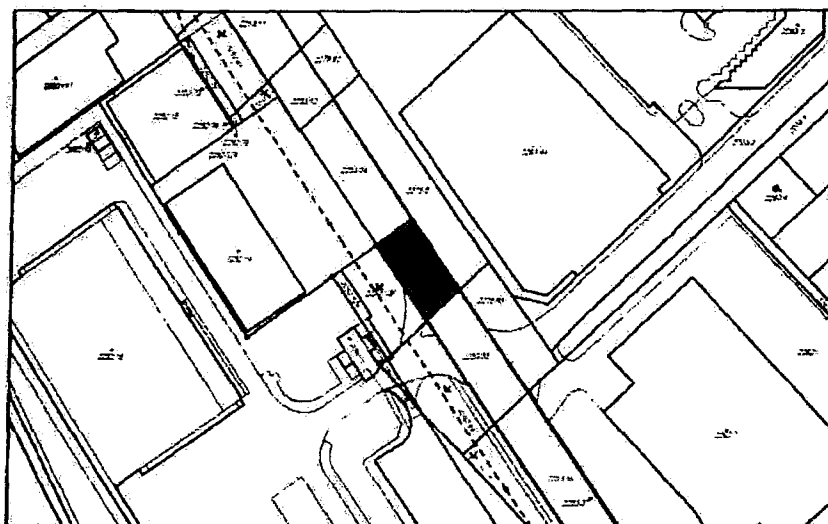
Pozemek parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina (zájmový pozemek) je vedený v operátu Katastru nemovitostí v druhu pozemku jako ostatní plocha, způsob využití silnice. Nachází na ulici Řípská, tvoří ji zpevněná asfaltová plocha, která je součástí městské komunikace a odstavných pásů. Pozemek má tvar obdélníka.

Zpevněný povrch pozemku včetně podkladových vrstev byl vybudován jiným subjektem, nebyl financován vlastníkem pozemku a z tohoto důvodu není předmětem ocenění.

Umístění zájmového pozemku na správní mapě :



Umístění zájmového pozemku v katastrální mapě :



Umístění zájmového pozemku na podkladu Územního plánu Statutárního města Brna :



**OBCHODNÍ PLOCHY OBCHODU A SLUŽBY**

- plochy určené k uspořádání obchodních a servisních provozoven, obchodních, které poskytují služby bytelné,

**OBCHODNÍ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB**

- plochy určené k umístění výrobních a servisních provozoven, které poskytují služby bytelné,

**OBCHODNÍ A SLUŽEBNÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU**

- plochy určené k uspořádání obchodních provozoven zařízení správy, komunikací a služeb,

**OBCHODNÍ DOPRAVA**

- plochy určené k uspořádání a provozu dopravní a poštovního přepravního uzlu



**PLOCHY PRO VÝROBU**

- plochy převážně k umístění výrobních provozoven, které nacházejí nepatrnou část svého areálu nad hydraulicky vymezenou příjezdovou trasou,

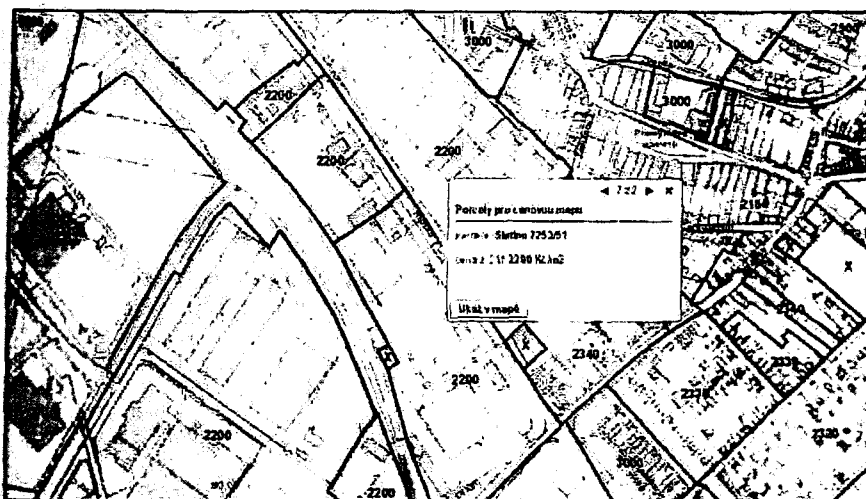


**PLOCHY PRO PRŮMYSL**

- plochy vylučující pro umístění výrobních a servisních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hydraulicky příjezdovou trasou, avšak nepřesahují území vymezované hranicí areálu nebo vymezením hydraulickým pásmem,

MĚSTSKÉ TRIDY

Umístění zájmového pozemku na podkladu Cenové mapy č. 10 Statutárního města Brna č. 10:



## Obec a okolí majetku

Adresa majetku:	pozemek parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina
Adresa majetku:	Komunikace: Rípská ul.
	Jihomoravský
	Brno - město
	Slatina
	krajské město, statutární
První funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje 377 028 (MLO ČR 2017)
Typ zboží:	všechny typy včetně hypermarketů, supermarketů všechny stupně, včetně vysokých
Účel:	hlavní pošta, místní pošty Magistrát města Brna, Úřady, městský částí města Brno
Typ dopravy:	všechny typy dostupné MHD téměř všechny typy dostupné MHD
Podoba:	ano
Podoba:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání
Podoba:	velké zatížení dopravou zpracován a schválen

## Okolí majetku v obci

Okolí majetku:	do středu města cca 6,50 km
Okolí majetku:	cca 6,0 km - hlavní nádraží
Okolí majetku:	cca 5,5 km
Okolí majetku:	autobus cca 250 m
Okolí majetku:	MHD
Okolí majetku:	podnikání
Okolí majetku:	objekty pro podnikání
Okolí majetku:	parkování v okolí nemovitosti
Okolí majetku:	převážně bez problémových skupin

## Prohlídka a zaměření majetku

Prohlídka pozemku, bez zaměření se uskutečnila dne 15.08.2017.2017 za účasti pana Františka Černy, vedoucího technického pracovníka znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných od zpracovatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků postoupené technické prohlídky a z dalších informací (např. www). Pozemek byl dohledán na základě mapových podkladů. Vlastník pozemku nebyl k místnímu šetření přizván, vzhledem k tomu, že k pozemku je přístup okolo drážního tělesa.

## 5. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2155, pro k.ú. Slatina ze dne 15.08.2017, vyhotovil Český úřad zeměměřičký a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- Informace o pozemku, ze dne z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- Kopie katastrální mapy pořízená z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- Územní plán Statutárního města Brna,
- Cenová mapa Statutárního města Brna č. 10,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2015,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě v rámci technické prohlídky,
- informace získané na místním šetření dne 15.08.2017.

## 6. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí, evidovaný k datu 15.08.2017, LV č. 2155, pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město:

Slatina (kód 612286)

Brno (582786), okres Brno-město (CZ0642)

Česká realitní s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

Slatina plocha sídlice

Právní vztahy k nemovitosti, nejsou evidovány, viz příloha LV.

## 7. Dokumentace a skutečnost

Pro účely tohoto posudku byla poskytnuta dokumentace uvedená v bodě 5, tohoto znaleckého posudku, žádná další dokumentace nebyla předložena, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaných objektů.

Posudek stanovujeme podle skutečného stavu na základě zjištěných skutečností.

## B. POSUDEK 1

### OCENĚNÍ METODOU POROVNÁVÁNÍ OBCHODOVATELNÝCH CEN

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové porovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně přijatou a stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Ing. Vladimíra Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. sjednaných prodejkách podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů stanovena cena oceňovaného objektu s parametry srovnávaného domu. Indexy u jednotlivých objektů jsou korigovány jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k ostatním sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Průměrná, minimální a maximální cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je násobená indexem oceňovaného objektu 1 přepočtena na cenu objektu, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Avšak pokud není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podobně sjednaných objektů (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v souladu s ustanoveními zákona o oceňování majetku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny srovnatelné související věci.

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou skutečně dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

**Cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.**

U inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé inzerované věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z Internetu, je-li dostupná).

Kromě toho, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerce a cenami skutečně za inzerované objekty dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnlivý. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně dosažených cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až  $0,80 \pm$ . Dále je jednotková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce, charakteru nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti využití, podlažnost a údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a srovnání znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen jednotkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a dále upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením stanovena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad pro rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Pro tedy přistoupeno ke stanovení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny pozemků nejvíce vystihující. V současné době platný Územní plán Statutárního města Brna určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného pozemku vzhledem k jeho předemné lokalitě. V našem případě oceňovaný pozemek spadá do oblasti zástavby převážně



komerčního využití pro výrobu. Podkladem pro zpracování obvyklé ceny předmětných pozemků jsou používány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a další.

Na základě průzkumu nabídek realitních serverů jsme našli omezený počet obdobných pozemků pro porovnání. V dané lokalitě se s pozemky tohoto druhu obchoduje sporadicky.

Pro mapu stavebních pozemků v městě Brně je zpracována a pro danou oblast je cena stanovena výší 2.200,- Kč/m<sup>2</sup>. K této výši ceny bylo rovněž při oceňování daného pozemku přihlídnuto, neboť tato cena se vychází z případných obchodů pozemků v dané lokalitě a vytváří tak obdobu obvyklé ceny pro toto území.

Na oceňovaný pozemek vzhledem k jeho specifickému využití a umístění, porovnávací reprezentanty byly zříz dříve uskutečněných realizovaných prodejů pozemků obdobné charakteristiky. Zpevněná část pozemku včetně podkladových vrstev není předmětem ocenění.

**Obvyklá cena (hodnota) majetku přímým porovnáním pozemků - list 1/1**

Lokalita	velikost pozemku m <sup>2</sup>	Způsob využití	Vlastnosti
(1)	1	ostatní plocha silnice	Jedná se o pozemek vedený v operativě Katastru nemovitostí jako ostatní plocha silnice. Pozemek tvoří komunikaci včetně podlažních pasů ulice Rípecká
(2)	(3)	(4)	(5)
	25	ostatní plocha	Prodej pozemku parc.č. 2876/1
Slatina	31	ostatní plocha	Prodej pozemku parc. 2297/381
	23	ostatní plocha	Prodej pozemku parc.č. 2876/1
Slatina	27	ostatní plocha	Prodej pozemku parc.č. 2876/2
	35	ostatní plocha	Prodej pozemku parc.č. 3409/8

**Obvyklá cena (hodnota) majetku přímým porovnáním pozemků - list 1/1**

Porovnávaná cena	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň. objektu
2.500	1,00	2.500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.500
2.200	1,00	2.200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.200
2.000	1,00	2.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.000
2.537	1,00	2.537	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.537
1.834	1,00	1.834	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.834
Průměrná cena - průměr									Kč/m <sup>2</sup>	2.214
									Kč/m <sup>2</sup>	1.834
									Kč/m <sup>2</sup>	2.537
									Kč/m <sup>2</sup>	2.200
Oceňovaná cena pozemku - průměr - rekonziliace									Kč/m <sup>2</sup>	2.200

93/37

počet:

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
cesta,	2253/51	400,00	2 200,-	880 000,-
okrajem zaokrouhleně				880 000,-

pro pozemků cenovým porovnáním činí: 880 000,- Kč

Ve výše uvedené obvyklé ceně (hodnotě) zde uvedené jsou paušálně obsaženy jak stavby, které nepřevyšují výšku 2,5 m, a související venkovní úpravy (skleníky, fóliovníky, chodníky, záhony atd., trvalé porosty, případně oplocení, přípojky, atd.).

## B. REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina, (ve vlastnictví E.ON Česká republika, s. r. o.), zapsané na LV č. 2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

Místní majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. dne **15.08.2017**.

Místní majetku je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO pro Jihomorava, Oceňovacích standardů ČKOM a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena (hodnota) majetku - pozemku parc.č. 2253/51, k.ú. Slatina, (ve vlastnictví E.ON Česká republika, s.r.o.), zapsaného na LV č. 2155 pro k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno – město, činí:

**880 000,- Kč**

slovy: jedenmiliondvěstěčtyřtisíc Kč

Obvyklá cena je včetně DPH.

Znaleci prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

**Uprávnění:**

Práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatelé až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového závazku). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být předáno třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu patří. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.69/2012 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Práva zůstávají tímto nedotčena.

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2017

Brno, 16.08.2017

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Nám.28.října 3  
602 00 B r n o  
tel. 533 039 051

Vypracoval :  
František Vrána,  
vedoucí technický pracovník ústavu

Stvrzuje:  
Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost ústavu

## B. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 zák.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a procesů s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným právům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování investičních plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování projektů, pro počítání ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, pro provádění prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb. Rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-10000/2000-10000 ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 4842-127/2017 seznamu znaleckých posudků, zapsaných znaleckým ústavem.

