

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2865-84/2017

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parcelní číslo 1910 v Brně, k.ú. Bohunice**

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bohunice

Adresa nemovité věci: Gruzínská 514/7, 625 00 Brno

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,  
vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor**

Adresa objednavatele: Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

**ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav PETERKA**

Adresa zhotovitele: Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno, 592 66 Vír

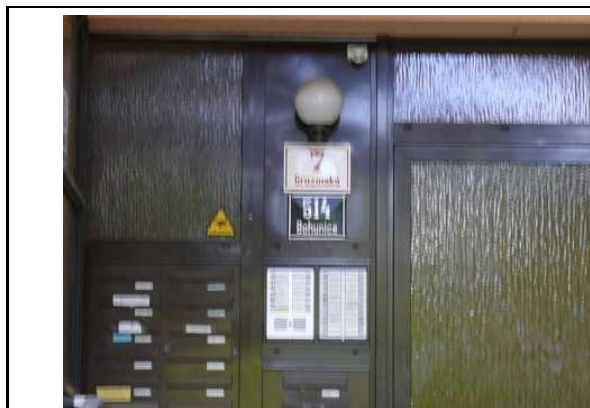
IČ: 604 23 609

telefon: +420 606 725 791 e-mail:

peterka.miroslav@seznam.cz

DIČ: Nemá

fax: Nemá

**ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé pozemku parcelní číslo 1910 jako podklad pro smluvní převod. (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****1 036 150 Kč bez DPH**

Datum místního šetření: 2.9.2017

Stav ke dni :

2.9.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

**Ve Víru, dne 3.9.2017**

**Ing. Miroslav PETERKA**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

**Cena obvyklá** - obchodovatelná cena, obecná cena. V další části tohoto znaleckého posudku - cena obvyklá.

Definice obvyklé ceny dle §2, zákona č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.121/2000 Sb.-"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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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."

Za cenu obvyklou se považuje při ocenění nemovité věci cena stanovená v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu.

Obvyklá cena předmětné nemovité věci je stanovena k datu její prohlídky, resp. k datu zpracování tohoto posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu předmětné nemovité věci. Jsou to zejména faktory vnější a vnitřní. Na této zásadě je v další části tohoto znaleckého posudku stanovena obvyklá cena předmětné nemovité věci.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

*Nepoužito*

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

*Nepoužito*

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Ocenění nemovitosti (nemovitosti včetně pozemku) porovnávacím způsobem jako celku je provedeno s obdobnými srovnávacími nemovitostmi pomocí rozlišovacích znaků-kritérií. **Jednotlivé koeficienty porovnávacích kritérií vyjadřují, kolikrát je z hlediska vlivu na cenu každý srovnávací objekt lepší (horší) než oceňovaný objekt.** Oceňovaný objekt má tedy index vždy roven 1,00. Pro výběr srovnávacích obdobných objektů byla použita databáze znalce, tvořená dlouhodobě sledovanými informacemi o příslušném trhu nemovitostí získávaných zejména ze zdrojů realizovaných prodejů, dlouhodobou spoluprací s realitními agenturami a ze zdrojů zveřejňovaných v realitních periodikách. Cena zjištěná porovnávacím způsobem sloužící jako podklad odhadu obvyklé ceny, je pak jednak cena průměrná, jednak cena stanovená cenovým porovnáním ve vztahu příslušného vzorce.

Cena požadovaná (prodejní cena) u jednotlivých srovnávacích objektů je podle jejich cenového vývoje a míry (váhy) informací sledovaných znalcem redukována v intervalu 0,60-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

### **Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí pro Katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno město, list vlastnictví číslo 10001 vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Snímek katastrální mapy pro katastrální území Bohunice v měřítku 1:1000

Fotodokumentace zajištěná znalcem

### **Geodetické pomůcky:**

1. Pásmo délky 50 m plastové BMI, geodetické cejchované
2. Měřicí lať výsuvná délky 7 m SOKKIA
3. Pásmo výsuvné ocelové dělené po 1 mm, délky 5m
4. Optický dálkoměr LEICA

### **Technická literatura znalce:**

1. Zákon číslo 151/1997 Sb., v úplném znění
2. Vyhlášky 443/2016 Sb., v úplném znění
3. Vyhláška 53/2016 Sb., v úplném znění
4. Vyhláška 345/2015 Sb., v úplném znění
5. Vyhláška 199/2014 Sb., v úplném znění
6. Vyhláška číslo 441/2013 Sb., v úplném znění
7. Vyhláška číslo 450/2012 Sb., v úplném znění
8. Předpisy pro oceňování nemovitostí, vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství.
9. Oceňování nemovitostí, díl I. a II. vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství
10. Teorie oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. Doc. Ing. Albert Bradáč
11. Stavební zákon a předpisy související v platném znění
12. Občanský zákoník v platném znění

**Místopis**

Oceňovaný pozemek parcelní číslo 1910 je situován při ulici Gruzínská, katastrální území Bohunice. Na pozemku parcelní číslo 1910 je stavba, Bohunice č.p. 514, bytový dům, která je zapsána na listu vlastnictví číslo 1551 a je jiného vlastníka.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):       MHD                       železnice               autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):       dálnice/silnice I. tř.                       silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:    širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku       zpevněná komunikace     nezpevněná komunikace

**Celkový popis****A) Cena obvyklá:****1. Pozemek p.č. 1910:**

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1910 dle Listu vlastnictví číslo 10001 v obci Brno, katastrální území Bohunice o celkové výměře 391,00 m<sup>2</sup>. Pozemek parcelní číslo 1910 je dle listu vlastnictví číslo 10001 klasifikován jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku parcelní číslo 1910 je stavba: Bohunice, č.p. 514, bytový dům, která je zapsána na listu vlastnictví číslo 1551 a je jiného vlastníka.

Dle Obecně závazné vyhlášky č. 14/2017 se s účinností od 1.9.2017 ruší Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna číslo 10, která byla vydána vyhláškou číslo 17/2013. Ocenění je provedeno dle platné vyhlášky.

**B) Cena obvyklá:****Pozemek parcelní číslo 1910:**

Obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1910 je stanovena znalcem porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí. Porovnatelné pozemky jsou použity z databáze dlouhodobě vedené znalcem.

**RIZIKA****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)                | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka                        |   |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

**Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou****Ostatní rizika: nejsou**

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parcelní číslo 1910

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 1910

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Gruzínská 514/7  
625 00 Brno

LV: 10001  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-město  
Obec: Brno  
Katastrální území: Bohunice  
Počet obyvatel: 377 028

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZCv = 2\,678,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Ostatní neuvedené	VI	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,989}$$

## 1. Pozemek parcelní číslo 1910

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,020 = 0,989$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	2 678,-	0,989		2 648,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1910	391,00	2 648,54	1 035 579,14
Stavební pozemek - celkem			391,00		<b>1 035 579,14</b>
<b>Pozemek parcelní číslo 1910 - zjištěná cena</b>				=	<b>1 035 579,14 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek parcelní číslo 1918

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek, p.č.: 1918/1

**Lokalita:** Brno, k.ú. Bohunice

**Popis:** 1. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 1918/1 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 695,00 m<sup>2</sup>. Součástí je stavba:

občanská vybavenost č.p. 574

HB index: I=1,15

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - Občanská vybavenost	0,85
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 169 095	695	3 121,00	0,98	3 050,78

**Název:** Pozemek, p.č.: 214/27

**Lokalita:** Brno, k.ú. Bohunice

**Popis:** 2. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 214/27 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako ostatní plocha, funkční celek se stavebním pozemkem o celkové výměře 48,00 m<sup>2</sup>.

HB index: I=1,22

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,22



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
109 800	48	2 287,50	1,22	2 790,75



**Název:** Pozemek, p.č.: 2398

**Lokalita:** Brno, k.ú. Starý Lískovec

**Popis:** 3. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 2398 v obci Brno, katastrální území Starý Lískovec vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 640,00 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku p.č. 2398 je stavba pro bydlení.

HB index: I=1,15

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 376 000	640	2 150,00	1,15	<b>2 472,50</b>

**Název:** Pozemek, p.č.: 1886

**Lokalita:** Brno, k.ú. Bohunice

**Popis:** 4. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 1886 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 361,00 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku p.č. 1886 je stavba pro bydlení č.p. 534.

HB index: I=1,15

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
938 600	361	2 600,00	1,15	<b>2 990,00</b>

**Název:** Pozemek, p.č.: 1913

**Lokalita:** Brno, k.ú. Bohunice

**Popis:** 5. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 1913 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 398,00 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku p.č. 1913 je stavba pro bydlení č.p. 511.

HB index: I=1,02

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,02



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
776 100	398	1 950,00	1,02	<b>1 989,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**2 658,61 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1910	391	2 650,00	1 036 150
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>391</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 036 150</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek parcelní číslo 1910

1 035 579,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 035 579,10 Kč**

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

**1 035 580,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetpěttisícpětsetosmdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 1910

1 036 200,- Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 035 580 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetpěttisícpětsetosmdesát Kč

Hodnota pozemku

1 036 150 Kč

### Obvyklá cena

**1 036 150 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetšesttisícjednostopadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1

### Závěr

**Obvyklá cena** nemovité věci-pozemku parcelní číslo 1910 v obci Brno, katastrální území Bohunice byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí. Předmětem ocenění je výhradně jen pozemek parcelní číslo 1910, stavba č.p. 514 postavená na pozemku parcelní číslo 1910 je zapsána na listu vlastnictví číslo 1551 a je jiného vlastníka. Porovnatelné nemovité věci jsou použity z vlastní udržované databáze. Obvyklá cena pozemku parcelní číslo 1910 vyjadřuje názor znalce.

### Rekapitulace:

#### 1. Pozemek parcelní číslo 1910:

-cena zjištěná	391,00 m <sup>2</sup>	1 035 580,- Kč bez DPH
-cena obvyklá	391,00 m <sup>2</sup>	1 036 150,- Kč bez DPH

Ve Víru 3.9.2017

Ing. Miroslav PETERKA  
Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno  
592 66 Vír  
telefon: +420 606 725 791  
e-mail: peterka.miroslav@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. prosince 1995, č.j. Spr. 2580/95, pro základní obor stavebnictví, stavby obytné a průmyslové, ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitosti. Současně potvrzuji, že si jsem vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2865-84/2017 znaleckého deníku.

# SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Kopie katastrální mapy

1

