

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8068-532/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Ing. David Jánošík  
insolvenční správce dlužníka společnosti PSJ, a.s.,  
se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava  
Gočárova tř. 1105/36, 500 02 Hradec Králové

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** katastrální území Lesná, Brno, okres Brno-město

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 13.03.2019

**Zpracováno ke dni:** 13.03.2019

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana  
Fichnová, Martin Málek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.03.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 902/72, 902/95, 902/110, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197, 902/202 a 902/209 nacházejícího se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Lesná pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 902/72, 902/95, 902/110, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197, 902/202 a 902/209, katastrální území Lesná
Adresa předmětu ocenění:	Lesná, Brno, okres Brno-město
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Lesná

### **3. Prohlídka a zaměření**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.03.2019.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, územní plán, technické řešení systému INEM, smlouva o věcném břemeni.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 902/72, 902/95, 902/110, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197, 902/202 a 902/209 nacházející se v obci Brno, okres Brno-město, katastrální území Lesná.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované pozemky jsou využívány jako veřejné prostranství, rozloha pozemků činí 7.531 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 902/72, 902/95, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197 a 902/209 jsou územním plánem regulovány jako plochy smíšené. Pozemky parc. č. 902/110 a 902/202 jsou územním plánem regulovány jako plochy komunikací a prostranství místního významu.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a není oplocený. Pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Nachází se zde zpevněné plochy.

Pozemek je umístěn na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Je zde kompletní sestava úřadů a v obci jsou pobočky České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Pozemky parc. č. 902/72, 902/110, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194 a 902/202 jsou zatíženy věcným břemenem zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a.s.

Tabulkový popis		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	7.531 m <sup>2</sup>
	Využití pozemku	veřejné prostranství
	Územní plán	Pozemky parc. č. 902/72, 902/95, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197 a 902/209 jsou územním plánem regulovány jako plochy smíšené. Pozemky parc. č. 902/110 a 902/202 jsou územním plánem regulovány jako plochy komunikací a prostranství místního významu.
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	zpevněné plochy
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	pozemky parc. č. 902/72, 902/110, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194 a 902/202 jsou zatíženy věcným břemenem zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a.s.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání s nemovitostmi nabízenými na realitním trhu nebo již prodanými. Základní metodika, která je v rámci porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemky

#### Ocenění

#### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	3 893,-	0,255	1,000	992,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/72	1 872	992,72	1 858 371,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/95	743	992,72	737 590,96
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/110	537	992,72	533 090,64

§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/135	573	992,72	568 828,56
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/158	20	992,72	19 854,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/159	29	992,72	28 788,88
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/191	786	992,72	780 277,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, zeleň	902/192	1 086	992,72	1 078 093,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/193	508	992,72	504 301,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, zeleň	902/194	708	992,72	702 845,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, zeleň	902/197	144	992,72	142 951,68
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	902/202	424	992,72	420 913,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	902/29	101	992,72	100 264,72
Ostatní stavební pozemky - celkem			7 531		<b>7 476 174,32</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **7 476 174,32 Kč**

## **2. Trvalé porosty**

### **Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
mirabelka (mirabelka) na pozemku p.č.: 902/197						
	15	1 Ks	1 018,-	- 50 %	509,-	509,-
Součet:					=	509,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	509,- Kč

### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň ptačí na pozemku p.č.: 902/72				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	15 roků 7 896,-	5,00 ks 39 480,-
třešeň ptačí na pozemku p.č.: 902/92				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	15 roků 7 896,-	1,00 ks 7 896,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 902/110				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	15 roků 7 896,-	1,00 ks 7 896,-
javor mlč na pozemku p.č.: 902/194				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	15 roků 5 640,-	1,00 ks 5 640,-
třešeň ptačí na pozemku p.č.: 902/194				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	15 roků 5 640,-	1,00 ks 5 640,-
třešeň ptačí na pozemku p.č.: 902/197				
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	15 roků 5 640,-	1,00 ks 5 640,-

javor klen na pozemku p.č.: 902/192, 902/193 a 902/194	25 roků	3,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 30 %
topol osika na pozemku p.č.: 902/194	10 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 30 %
javor klen na pozemku p.č.: 902/192	10 roků	10,00 ks
Listnaté stromy II	3 280,-	- 30 %
Součet:		142 997,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)	*	1,200
Celkem - okrasné rostliny	=	128 697,30 Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>129 206,30 Kč</b>

## Věcná břemena váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

**Pozemek parc. č. 902/72, 902/110, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194 a 902/202, katastrální území Lesná**

Pozemek v katastrálním území Lesná, obec Brno					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lesná, Brno, okres Brno-město	plocha 710 m <sup>2</sup>	veřejné prostranství, dle úp smíšená plocha	dostupné inženýrské sítě	přístup po veřejné asfaltové komunikaci
<b>1</b>	Podzimní, Brno, okres Brno-město	plocha 945 m <sup>2</sup>	bydlení	dostupné inženýrské sítě	přístup po veřejné asfaltové komunikaci
<b>2</b>	Lesná, Brno, okres Brno-město	plocha 4521 m <sup>2</sup>	veřejné prostranství	dostupné inženýrské sítě	přístup z veřejné asfaltové komunikace
<b>3</b>	Zeiberlichova, Brno, okres Brno-město	plocha 1582 m <sup>2</sup>	zahrada	elektřina, vodovod na pozemku	přístup po veřejné asfaltové komunikaci

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.700,00 Kč	Nepoužit	2.700,00 Kč	0.95	1.30	1.30	1.00	1.00	1.20	1.9266	1.401,43 Kč
2	504,31 Kč	Nepoužit	504,31 Kč	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0700	471,32 Kč
3	2.054,36 Kč	0.9	1.848,93 Kč	0.90	1.30	1.15	1.00	1.00	1.05	1.4128	1.308,70 Kč
<b>Celkem průměr</b>											1.060,48 Kč
<b>Minimum</b>											471,32 Kč
<b>Maximum</b>											1.401,43 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											512,33 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											548,15 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.572,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdáleností inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) – zatížení věcnými břemeny, příp. součástí pozemku Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Obvyklé nájemné:

pozemek:

Výměra: 710,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 1 060,48 Kč/m<sup>2</sup>

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 710,00 m<sup>2</sup> \* 1 060,48 Kč/m<sup>2</sup> \* 5,00 % = 37 647,04 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

37 647,04 Kč/rok \* 10 % = 3 764,70 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 3 764,70 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

3 764,70 Kč \* 5 let = 18 823,50 Kč

**Ocenění věcného břemene činí – bude odečteno**

**= 18 823,50 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**7 586 557,12 Kč**

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

**7 586 560,- Kč**



## II) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

**Pozemek parc. č. 902/72, 902/95, 902/110, 902/135, 902/158, 902/159, 902/191, 902/192, 902/193, 902/194, 902/197, 902/202 a 902/209, katastrální území Lesná**

Pozemek v katastrálním území Lesná, obec Brno					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lesná, Brno, okres Brno-město	plocha 7531 m <sup>2</sup>	veřejné prostranství	dostupné inženýrské sítě	přístup po veřejné asfaltové komunikaci
<b>1</b>	Podzimní, Brno, okres Brno-město	plocha 945 m <sup>2</sup>	bydlení	dostupné inženýrské sítě	přístup po veřejné asfaltové komunikaci
<b>2</b>	Lesná, Brno, okres Brno-město	plocha 4521 m <sup>2</sup>	veřejné prostranství	dostupné inženýrské sítě	přístup z veřejné asfaltové komunikace
<b>3</b>	Zeiberlichova, Brno, okres Brno-město	plocha 1582 m <sup>2</sup>	zahrada	elektrina, vodovod na pozemku	přístup po veřejné asfaltové komunikaci

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.700,00 Kč	Nepoužit	2.700,00 Kč	0.95	1.30	1.30	1.00	1.00	1.20	1.9266	1.401,43 Kč
2	504,31 Kč	Nepoužit	504,31 Kč	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0700	471,32 Kč
3	2.054,36 Kč	0.9	1.848,93 Kč	0.90	1.30	1.15	1.00	1.00	1.05	1.4128	1.308,70 Kč
<b>Celkem průměr</b>											1.060,48 Kč
<b>Minimum</b>											471,32 Kč
<b>Maximum</b>											1.401,43 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											512,33 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											548,15 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.572,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdáleností inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) – zatížení věcným i břemeny, příp. součástí pozemku Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercie přiměřeně nižší											

Komentář: Oceňované pozemky mají charakter veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že nebyl nalezen dostatečný počet srovnatelných pozemků, jsou srovnávány také se stavebními pozemky k bydlení a s pozemky zahrad. Lokality jsou srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$1.060,48 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{7.531 \text{ m}^2}$$

$$= 7.986.498 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$7.986.000,-- \text{ Kč}$$

## **C. REKAPITULACE:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**7.586.560,-- Kč**

II) Ocenění porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**7.986.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**7.900.000 Kč**

Slovy: sedmmilionůdevětsettisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 15.03.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8068-532/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2019 22:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 7982

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava		25337220	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	902/72	1872	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/95	743	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/110	537	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/135	573	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/158	20	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/159	29	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/191	786	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/192	1086	ostatní plocha	zeleň	
	902/193	508	ostatní plocha	jiná plocha	
	902/194	708	ostatní plocha	zeleň	
	902/197	144	ostatní plocha	zeleň	
	902/202	424	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	902/209	101	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 zřizování a provozování vedení

dle čl.III. smlouvy-umístění zařízení VO, obhlídka a kontrola zařízení VO, údržba a opravy, úpravy vč. stavebních za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti VO, v rozsahu GP č. 1227-049 /2017;

Oprávnění pro

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barviřská  
822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

Povinnost k

Parcela: 902/110, Parcela: 902/158, Parcela: 902/159, Parcela: 902/191, Parcela: 902/192, Parcela: 902/193, Parcela: 902/194, Parcela: 902/202, Parcela: 902/72

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. VB/57/2017 ze dne 20.11.2017.  
Právní účinky zápisu ke dni 23.11.2017. Zápis proveden dne 14.12.2017.

V-27680/2017-702

Pořadí k 23.11.2017 10:57

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava, RČ/IČO:  
25337220

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



prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2019 22:15:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

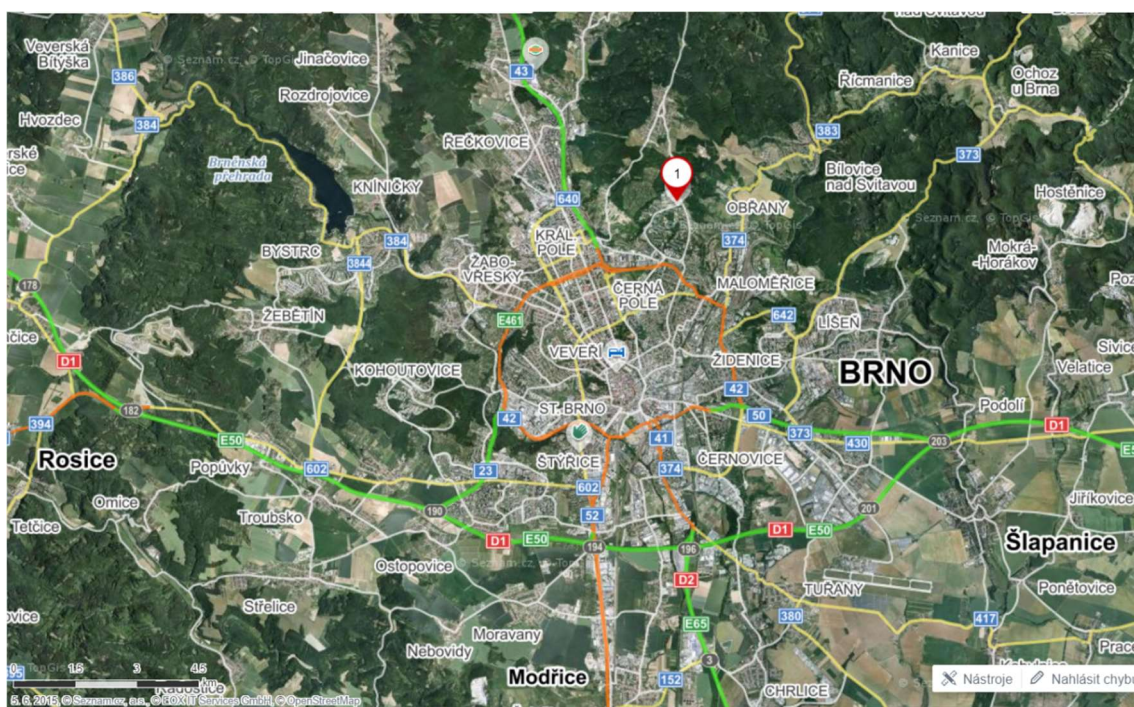
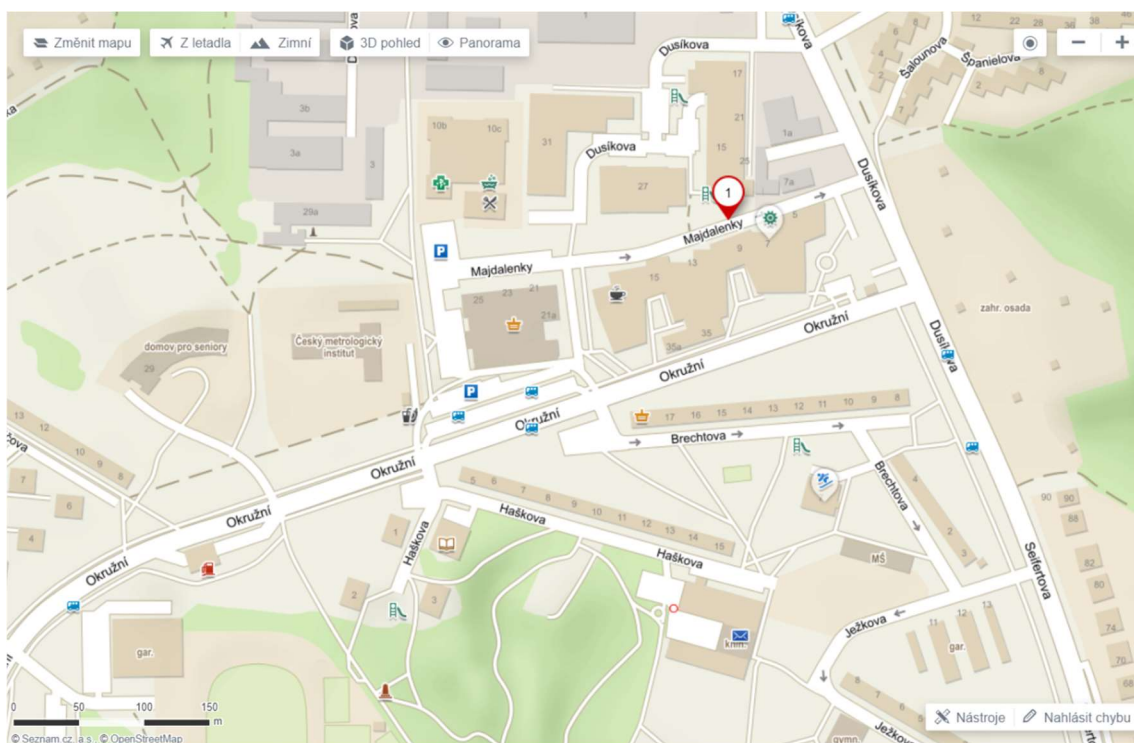
Řízení PÚ: .....

strana 3





## Mapy oblasti





## Sníme z územního plánu



SMÍŠENÉ PLOCHY



PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

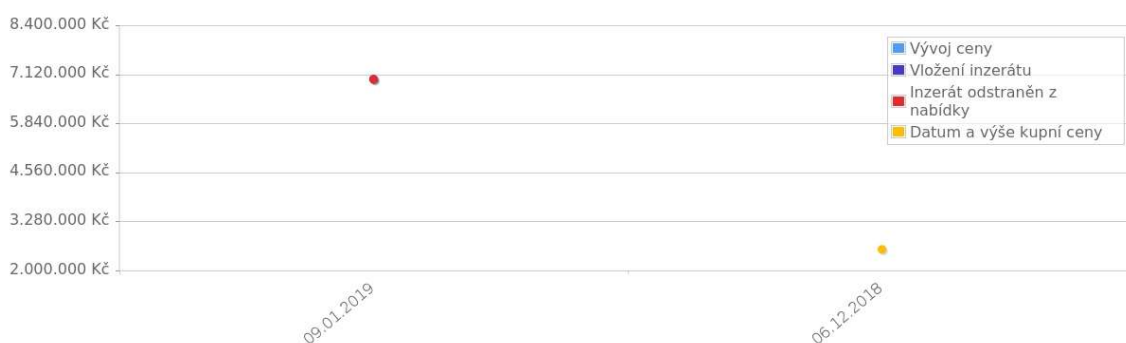


**Prodej, Pozemek, 950 m<sup>2</sup>, Podzimní, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena: 2.551.500 Kč**

**Adresa:** Podzimní, Brno, okres Brno-město

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Podzimní, Brno, okres Brno-město	Číslo řízení	V-27139/2018-702
Cena dle kupní smlouvy	2 551 500 Kč	Plocha pozemku (m2)	950
Kupní smlouva podepsaná dne	06.12.2018	Současné využití	pro bydlení

#### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji exkluzivní stavební pozemek. CP pozemku 950 m<sup>2</sup>. Veškeré IS v obecní silnici před pozemkem. Situováno v klidné lokalitě Brno Maloměřice, ve slepé ulici Podzimní. Rozsáhlé lesy Klajdovky kousek za pozemkem, MHD do centra 15 min, zastávka MHD 100m od pozemku. Pozemek je rovinatý. Okolní zástavba jsou řadové rodinné domy. Klidná slepá ulice. Dle Územního plánu je pozemek určen pro bydlení. Okolí je bohaté na sportovní a relaxační vyžití. V blízkosti cyklostezka do Bílovic nad Svitavou a na blízké Klajdovce lesní turistické cesty a naučné stezky. Jedná se o jednu z posledních atraktivních lokalit ve městě určenou pro bydlení, s centrem Brna dobře dostupným MHD i autem a s přírodou za zády s rozsáhlými lesy směr Bílovice nad Svitavou a Ochoz u Brna. Pro více informací

kontaktujte makléře. Výhodné financování Vám zdarma zajistíme, ručení kupovanou nemovitostí.

## **Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2**

### **1. Identifikace**



**Prodej, Pozemek, 4521 m<sup>2</sup>, Lesná, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena:** 2.280.000 Kč

**Adresa:** Lesná, Brno, okres Brno-město

### **2. Celkový popis nemovitosti**

<b>Adresa</b>	Lesná, Brno, okres Brno-město	<b>Číslo řízení</b>	V-6578/2018-702
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 280 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	4521
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	20.03.2018	<b>Současné využití</b>	Veřejné prostranství

## **Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3**

### **1. Identifikace**

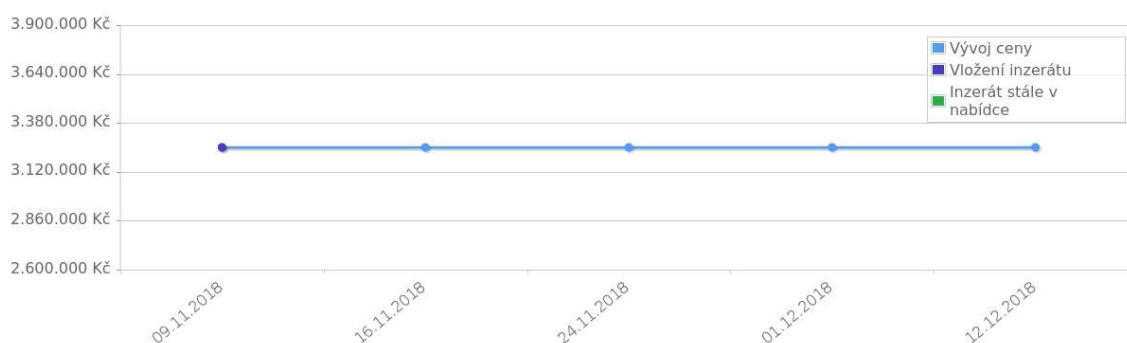


**Prodej, Pozemek, 1582 m<sup>2</sup>, Zeiberlichova, Brno, okres Brno-město**

**Celková cena:** 3.250.000 Kč

**Adresa:** Zeiberlichova, Brno, okres Brno-město

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zeiberlichova, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m2)	1582
Cena	3 250 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

### Slovní popis

Prodáme 1582 m2 zahrady v Soběšicích. Pozemek s pitnou vodou a elektrinou se nachází v zahr. osadě u rozhledny Ostrá horka, nedaleko Panské líchy. Zahrada je z poloviny rovinatá, dále mírně svažitá s pěkným výhledem a nabízí dostatek prostoru např. pro vlastní vinohrad. Sousedé jsou přátelští, cesta celoročně sjízdná a zastávka MHD jen 200m. Doporučujeme zájemcům o zajímavý pozemek v klidné části města Brna.

## 4. Fotodokumentace

