

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3355/38/2020

o ceně pozemků parc. č. 1424/6, parc. č. 1424/7, parc. č. 1424/8, parc. č. 1424/9, parc. č. 1424/10, parc. č. 1424/11, parc. č. 1424/12, parc. č. 1424/13, parc. č. 1424/14, parc. č. 1424/15, parc. č. 1424/16, parc. č. 1424/17, parc. č. 1424/18, parc. č. 1424/19, parc. č. 1424/20, parc. č. 1424/21, parc. č. 1424/22, parc. č. 1424/23, parc. č. 1424/24, parc. č. 1424/25, parc. č. 1424/26, parc. č. 1424/27, parc. č. 1424/28, parc. č. 1424/29, parc. č. 1424/30, parc. č. 1424/31, parc. č. 1424/32, parc. č. 1424/33, parc. č. 1424/34, parc. č. 1424/35, parc. č. 1424/36, parc. č. 1424/37, parc. č. 1424/38, parc. č. 1424/39, parc. č. 1424/40, parc. č. 1424/41, parc. č. 1424/42, parc. č. 1424/43, dále parc. č. 256/1 a parc. č. 448/1 (zapsaných na LV č. 10001) v katastrálním území MORAVANY U BRNA, obec Moravany, okres Brno – venkov



**Objednatel znaleckého posudku:** Obec Moravany, IČ: 00282120  
Vnitřní 49/18  
664 48 Moravany

### Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitých věcí - pozemků podle vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. (ze dne 24. 7. 2019, účinná od 1. 8. 2019) jako podklad pro eventuální odkup pozemků jednotlivými uživateli. Dále je stanovena obvyklá výše nájemného za případný pronájem těchto pozemků (nebo částí)

**Dle 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19. 5. 2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Radim Novotný  
Nová 236/10  
664 49 Ostopovice  
telefon: +420 602 581 187  
e-mail: radnov@volny.cz; IČ: 68685564

Výtisk číslo:

**1**

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostopovicích 7. 8. 2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Zjištění ceny pozemků parc. č. 1424/6, parc. č. 1424/7, parc. č. 1424/8, parc. č. 1424/9, parc. č. 1424/10, parc. č. 1424/11, parc. č. 1424/12, parc. č. 1424/13, parc. č. 1424/14, parc. č. 1424/15, parc. č. 1424/16, parc. č. 1424/17, parc. č. 1424/18, parc. č. 1424/19, parc. č. 1424/20, parc. č. 1424/21, parc. č. 1424/22, parc. č. 1424/23, parc. č. 1424/24, parc. č. 1424/25, parc. č. 1424/26, parc. č. 1424/27, parc. č. 1424/28, parc. č. 1424/29, parc. č. 1424/30, parc. č. 1424/31, parc. č. 1424/32, parc. č. 1424/33, parc. č. 1424/34, parc. č. 1424/35, parc. č. 1424/36, parc. č. 1424/37, parc. č. 1424/38, parc. č. 1424/39, parc. č. 1424/40, parc. č. 1424/41, parc. č. 1424/42, parc. č. 1424/43, dále parc. č. 256/1 (části pozemku, není zpracován geometrický plán) a parc. č. 448/1 (části pozemku, není zpracován geometrický plán), pozemky jsou zapsány na LV č. 10001, vše v katastrálním území Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020 jako podklad pro eventuální prodej pozemků jednotlivým uživatelům těchto pozemků. Na základě objednávky zástupce objednatele je stanovena cena dle platného zákona o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky (bez ceny trvalých porostů na těchto pozemcích). Dále je cena stanovena pouze jako cena pozemku bez případných venkovních úprav (staveb) na těchto pozemcích. Dále je stanovena výše nájemného v případě pronájmu těchto pozemků současným uživatelům.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky pod oplocenými předzahrádkami podél ulice Žitná a ulice Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

Adresa předmětu ocenění: Moravany  
66448 Moravany

LV: 10001

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Moravany

Katastrální území: Moravany u Brna

Počet obyvatel: 3 070

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{631,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19. 5. 2020.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace o pozemcích pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- kopie katastrálních map jednotlivých pozemků pořízená dálkovým náhledem do katastru nemovitostí
- územní plán obce Moravany

Použité předpisy, zákony a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ze dne 17. 6. 1997, zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1998 ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.
- Vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. (ze dne 24. 7. 2019, účinná od 1. 8. 2019)
- Nemovitosti (Oceňování a právní vztahy), 3.přepracované a doplněné vydání, Prof. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, LINDE Praha, a.s., 2004, ISBN 80-7201-441-2
- Věcná břemena od A do Z – Linde Praha, a.s., 2009, ISBN 978-80-7201-761-4 (4.aktualizované vydání)
- Malý lexikon obcí ČR platný od 1. 1. 2020
- Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., VIII.vydání, CERM, s.r.o. Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc., Polák: Úřední oceňování majetku 2019, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., srpen 2019

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

Současný vlastník pozemků: Obec Moravany, IČ: 00282120, Vnitřní 49/18, 66448 Moravany, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda (kromě pozemku parc. č. 448/1, který je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace). Pozemek parc. č. 448/1 tvoří část místní zpevněné komunikace - ulice Slunná a z části předzahrádky před rodinnými domy podél této ulice. Pozemek parc. č. 256/1 tvoří rovněž částí předzahrádek před rodinnými domy (není vyhotoven geometrický plán pro rozdělení pozemků, kterým by byly vyčleněny jednotlivé části předzahrádek před rodinnými domy). Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 jsou vedeny jako orná půda, tvoří rovněž oplocené předzahrádky před rodinnými domy podél ulice Žitná.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda - pozemky tvoří úzké části předzahrádek (oplocených) u rodinných domů podél ulice Žitná. Pozemky jsou užívány spolu s rodinnými domy a navazujícími zahradami. Pozemek parc. č. 256/1 je rovněž veden jako orná půda, pozemek je umístěn podél ulice Slunná až k místu křížení s ulicí U Rybníka - tento pozemek rovněž tvoří z části předzahrádky u rodinných domů podél ulice Slunné, část pozemku je zastavěna stavbou jiného vlastníka (severní okraj pozemku), pozemek není zatím rozdělen geometrickým plánem, takže není možné určit přesnou plochu pozemků náležející k jednotlivým rodinným domům. Část pozemku pravděpodobně tvoří i chodník vedený podél ulice. Pozemek parc. č. 448/1 je veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace, pozemek tvoří část místní zpevněné komunikace - ulice Slunná s chodníkem podél komunikace, část pozemku dále tvoří předzahrádky u rodinných domů na této ulici. U tohoto pozemku není rovněž vyhotoven geometrický plán pro rozdělení pozemku a zaměření jednotlivých předzahrádek před domy. Oceněny jsou pouze pozemky bez případných venkovních úprav na těchto pozemcích a bez trvalých porostů.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění pozemků (administrativní resp. zjištěná cena) je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb. a podle vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. (ze dne 24. 7. 2019, účinná od 1. 8. 2019). Cena pozemků, které tvoří části předzahrádek u rodinných domů při ulici Žitná a ulici Slunná je stanovena podle § 4, odstavce 1 (v případě prodeje jednotlivým uživatelům těchto pozemků budou tyto pozemky ve funkčním celku s rodinnými domy a zahradami u těchto rodinných domů).

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

1.1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

### **2. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

2.1. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

### **3. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

3.1. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

**B. ZNALECKÝ POSUDEK****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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,102}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - zastávka autobusu je 350 m od pozemku	II	-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: Nižší než je průměr v kraji - průměrná nezaměstnanost Jihomoravský kraj: 3,40 %, průměrná nezaměstnanost obec Moravany: 2,30 %	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = \mathbf{1,168}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_p = \mathbf{1,124}$$

### **1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

#### **1.1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_p = \mathbf{1,060}$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_p = 1,060 \times 1,000 \times 1,060 = \mathbf{1,124}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		631,00	1,124		709,24
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/6	4	709,24	2 836,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/7	12	709,24	8 510,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/8	6	709,24	4 255,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/9	7	709,24	4 964,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/10	8	709,24	5 673,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/11	13	709,24	9 220,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/12	38	709,24	26 951,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/13	52	709,24	36 880,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/14	17	709,24	12 057,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/15	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/16	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/17	12	709,24	8 510,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/18	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/19	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/20	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/21	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/22	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/23	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/24	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/25	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/26	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/27	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/28	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/29	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/30	16	709,24	11 347,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/31	21	709,24	14 894,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/32	20	709,24	14 184,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/33	17	709,24	12 057,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/34	15	709,24	10 638,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/35	11	709,24	7 801,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/36	11	709,24	7 801,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/37	19	709,24	13 475,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/38	19	709,24	13 475,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/39	20	709,24	14 184,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/40	21	709,24	14 894,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/41	17	709,24	12 057,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/42	9	709,24	6 383,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/43	5	709,24	3 546,20
Stavební pozemky - celkem			608		<b>431 217,92</b>

**Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ul. Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okr. Brno - venkov - zjištěná cena celkem**

**= 431 217,92 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

### 2.1. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_p = 1,060$

#### 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,060 \times 1,000 \times 1,060 = 1,124$**

#### 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, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	631,00	1,124		709,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	256/1	644	709,24	456 750,56
Stavební pozemek - celkem				644	<b>456 750,56</b>

**Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - zjištěná cena celkem = 456 750,56 Kč**

## 3. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

### 3.1. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_p = 1,060$



**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_p = 1,060 \times 1,000 \times 1,060 = 1,124$$

**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, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	631,00	1,124		709,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	448/1	1	709,24	709,24
Stavební pozemek - celkem				1	<b>709,24</b>

**Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - zjištěná cena celkem = 709,24 Kč**

**C. REKAPITULACE****1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

1.1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov	431 217,90 Kč
--	---------------

**1. Pozemky parc. č. 1424/6 až 1424/43 (LV č. 10001), při ulici Žitná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - celkem:****2. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

2.1. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov	456 750,60 Kč
---	---------------

**2. Pozemek parc. č. 256/1 (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - celkem:****3. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov**

3.1. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov	709,20 Kč
--	-----------

**3. Pozemek parc. č. 448/1 - části předzahrádek (LV č. 10001), při ulici Slunná, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov - celkem:**

<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>888 677,70 Kč</b>
--------------------------------	----------------------

<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>888 680,00 Kč</b>
--	----------------------

Předmětem znaleckého posudku bylo zjištění ceny pozemků parc. č. 1424/6, parc. č. 1424/7, parc. č. 1424/8, parc. č. 1424/9, parc. č. 1424/10, parc. č. 1424/11, parc. č. 1424/12, parc. č. 1424/13, parc. č. 1424/14, parc. č. 1424/15, parc. č. 1424/16, parc. č. 1424/17, parc. č. 1424/18, parc. č. 1424/19, parc. č. 1424/20, parc. č. 1424/21, parc. č. 1424/22, parc. č. 1424/23, parc. č. 1424/24, parc. č. 1424/25, parc. č. 1424/26, parc. č. 1424/27, parc. č. 1424/28, parc. č. 1424/29, parc. č. 1424/30, parc. č. 1424/31, parc. č. 1424/32, parc. č. 1424/33, parc. č. 1424/34, parc. č. 1424/35, parc. č. 1424/36, parc. č. 1424/37, parc. č. 1424/38, parc. č. 1424/39, parc. č. 1424/40, parc. č. 1424/41, parc. č. 1424/42 a parc. č. 1424/43 (zapsaných na LV č. 10001) v katastrálním území MORAVANY U BRNA, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020. Zjištěná cena nemovitých věcí (pozemků) je po zaokrouhlení:

..... 431 220,00 Kč .....

Slovy: čtyřistatřicetjednatisícdvěšestdvacet korun českých

Předmětem znaleckého posudku bylo zjištění ceny pozemku parc. č. 256/1 (není zatím zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku) zapsaném na LV č. 10001 v katastrálním území MORAVANY U BRNA, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020. Zjištěná cena nemovitých věcí (pozemku) je po zaokrouhlení:

..... 456 750,00 Kč .....

Slovy: čtyřistapadesátšesttisícsemsetpadesát korun českých

Předmětem znaleckého posudku bylo zjištění ceny pozemku parc. č. 448/1 (není zatím zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku, cena je stanovena za 1 m<sup>2</sup> pozemku, část tvoří místní komunikaci) zapsaném na LV č. 10001 v katastrálním území MORAVANY U BRNA, obec Moravany, okres Brno - venkov k datu 19. 5. 2020. Zjištěná cena nemovitých věcí (pozemku) je po zaokrouhlení:

..... 709,00 Kč/m<sup>2</sup> .....

Slovy: sedmsetdevět korun českých

## **Stanovení výše obvyklého nájemného při případném pronájmu těchto pozemků tvořících předzahrádky u rodinných domů.**

Určení výše obvyklého nájemného neřeší žádná metodika ani předpis. Výše nájemného se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Pokud není nájemné regulováno předpisem (např. každoročně cenovým výměrem Ministerstva financí č. 01 – seznam zboží s regulovanými cenami) výše nájemného se sjednává dohodou. Obvyklé nájemné lze chápat analogicky podle § 2, odstavce 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, jako: nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmu 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 nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z výše uvedeného je zřejmé, že výše obvyklého nájemného se stejně jako obvyklá cena sjednává. Výše obvyklého nájemného se tedy nedá dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když za pomoci početních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání nájmu ze stejných nebo obdobných pozemků. Dále je obecně známo, že pro určení výše obvyklého nájemného z pozemků, ale ani pro určení výše obvyklé ceny pozemků, není vydána žádná jednotná, oficiální a závazná metodika ani postup či předpis, která by tuto otázku konkrétně a jednoznačně řešila. V daném případě je použit postup stanovení výše obvyklého nájemného z pozemku simulací z obvyklé ceny pozemku.

Tento způsob je mezi znalci nejužívanější. V tomto případě se postupuje tím způsobem, že znalec výši obvyklého nájemného určí určitým procentem z obvyklé ceny pozemku. Roční procentní podíl z ceny pozemku se pohybuje v závislosti na druhu podnikání v těchto relacích (dle znaleckého standardu AZO č. 4, obvyklé nájemné z pozemku):

Obvyklé nájemné se převážně pohybuje v následujících relacích :

Roční podíl z ceny pozemku	Druh podnikání
7 % - 15 %	Komerční účely - administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd.
5 % - 10 %	Drobné podnikání, sklady, výroba
3 % - 6 %	Nemovité věci pro bydlení a rekreaci
3 % - 5 %	Nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
méně než 3 %	Zemědělství (pole, louky), lesy

V daném případě jsou předzahrádky užívány spolu s navazujícími zahradami a zastavěnými plochami s rodinnými domy. Výše (ročního) obvyklého nájemného je stanovena vzhledem k velikosti pozemků a jejich umístění přibližně ve středu procentního rozpětí tj. 4 % z ceny pozemku.

Stanovení obvyklé výše ročního nájmu za pronájem daného pozemku (v Kč/m<sup>2</sup>/rok):

709,00 Kč/m<sup>2</sup> x 0,04 = 28,36 Kč/m<sup>2</sup>/rok, zaokr. na ..... **28,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok**

V Ostopovicích 7. 8. 2020

Ing. Radim Novotný  
Nová 236/10  
664 49 Ostopovice  
telefon: +420 602 581 187  
e-mail: radnov@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně ze dne 28. 9. 1998, č. j. Spr. 856/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, oceňování podniků a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.*

*Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3355/38/2020 znaleckého deníku.*

*Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.*

Otisk znalecké pečeti:

.....

Podpis znalce:

.....  
Ing. Radim Novotný

**D. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
→ Kopie katastrálních map	3
→ Fotodokumentace pořízená dne 19. 5. 2020	2



Kopie katastrální mapy - pozemky předzahrádek při ulici Žitná



10. 8. 2020

Publikace dat ISKN Tisk - Os :78ms, 371 prvků.



Kopie katastrální mapy - pozemky předzahrádek při ulici Slunná (pozemek nerozdělený geometrickým plánem)







Předzahrádky při ulici Slunná



Předzahrádky při ulici Slunná



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 448/1



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 448/1



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 256/1



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 256/1



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 256/1



Předzahrádky při ulici Slunná - parc. č. 256/1



Předzahrádky při ulici Žitná (vlevo)



Předzahrádky při ulici Žitná (vpravo)