

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2316-15-2024-T

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemků parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaných na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov

Znalec: Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč

Zadavatel: Povodí Moravy s.p.
Dřevařská 932/11
602 00 Brno

Číslo objednávky: 333/2024/01802302

OBVYKLÁ CENA	47 600 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 18 a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13. 2. 2024

Vyhotoveno: V Třebíči 23. 2. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) cenu pozemků parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaných na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé (tržní) ceny výše uvedených pozemků pro potřeby objednatele, jako podklad pro převod vlastnického práva.

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

Zadavatelem znaleckého posudku nebyly v tomto smyslu sděleny žádné skutečnosti.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13. 2. 2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných placených informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o pozemcích parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaných na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno - venkov, které byly získány certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK ke dni ocenění
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- platný územní plán obce Kobylnice pro předmětné území
- informace a údaje získané z portálu Valuo.cz a jeho placené databáze
- informace a údaje získané z portálu Octopus Plus a jeho placené databáze
- kopie katastrální mapy předmětného území, pro k. ú. Kobylnice, mapový list DKM ze dne 18. 2. 2024, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 9. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. A č. 434/2023 Sb.
- <https://profi.valuo.cz/> - placená databáze Valuo

- <https://ikarus21.cz/> - placená databáze Cenová mapa.cz
- <https://www.mfcr.cz/>
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady>
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Cenové údaje byly získány z platných kupních smluv, databáze znalce a spolupracujících subjektů, nebo z nabídky realitních subjektů, s podložením jejich věrohodnosti. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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 kupujícím a dobrovolně prodávajícím 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 pozemků se používají tyto oceňovací metody:

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

porovnávací hodnotu pozemku. V porovnávací metodě bylo použito cenové porovnání pozemků na základě jejich výměry a přepočtu na jednotkovou cenu. Byla použita zejména placená databáze realizovaných prodejů, databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří, databáze samospráv a institucí, které provedly výkupy nebo směny obdobných pozemků. Nebyla využita realitní inzerce. Na porovnávací pozemky byly navíc uplatněny opravné koeficienty popisující rozdíly mezi porovnávanými pozemky a pozemkem oceňovaným. Tímto porovnáním byla zjištěna porovnávací hodnota pozemku, která se stala hlavním podkladem pro stanovení ceny pozemku, která je ke dni ocenění v místě a čase obvyklá.

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. Pro oceňování pozemků bývá používána výjimečně a to tehdy, existuje-li dobře definovatelný vztah mezi oceňovaným pozemkem a možného výnosu z něho. Tato podmínka v našem případě není splněna a metoda proto nemůže být použita.

Metoda Naegeliho

Tato metoda bývá používána pro stanovení obvyklé ceny stavebních pozemků, nebo pozemků nějakým způsobem spjatých se stavbou. V našem případě není možné ji použít, protože se jedná o nezastavěné pozemky, nebo pozemky zastavěné vedlejší stavbou, nebo venkovní úpravou, které tvoří příslušenství hlavní stavby bez výnosového potenciálu.

Metoda Indexová (odvození od jednotkové ceny zjištěné dle vyhlášky)

Tato metoda bývá používána jako doplňková k metodě porovnávací a je zaměřena na zpřesnění jednotkové ceny odvozené z ceny stavebního pozemku. Zpřesnění probíhá na základě použití opravných koeficientů na stejném principu, jako u metody porovnávací. Využívá se zejména v případě, že není dostatečná databáze pro jeho porovnání. V našem případě byla použita jako metoda doplňková a kontrolní.

V případech, kdy nejsou k dispozici objekty pro porovnání, ani není možno použít žádnou z výše uvedených metod, je cena obvyklá stanovena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve výši ceny zjištěné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou

zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze Valuo, databáze Octopus Plus (Cenová mapa.cz), vlastní databáze s přihlédnutím k historické databázi realitních portálů.

Při zpracování tohoto posudku jsem aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle mého názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Ocenění považuji za úplné, neboť dle mého mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle mého názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašuji, že v současné době nemám a ani v budoucnu neočekávám účast na zainteresovaných subjektech, nejsem v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemám žádný ani budoucí zájem na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle mého mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsem měl k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Kobylnice
k. ú. Kobylnice u Brna
Adresa nemovité věci: k. ú. Kobylnice u Brna, 664 51 Kobylnice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k pozemkům parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaným na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno - venkov, je ke dni ocenění zapsáno ve prospěch:

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu ve prospěch:

Povodí Moravy s.p., se sídlem Dřevařská 932/11, 602 00 Brno

Podle zjištění znalce a rovněž podle zápisu v Katastru nemovitostí nejsou vlastnická práva k oceňovaným pozemkům nijak omezena s vlivem na výši zjištěné ceny. K pozemkům nejsou vázána žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiné závazky, nebo omezení vlastnických práv, zejména pak břemena vznikající přímo ze zákona, popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit na výpisu z Katastru nemovitostí, nejsou známa.

Dokumentace a skutečnost

K vypracování tohoto znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak je výše uvedeno. Pro účely tohoto ocenění nebyla předložena žádná jiná dokumentace ani jiné další časové údaje.

Místopis

Kobylnice

Status: obec

ZUJ (kód obce): 583219

NUTS5: CZ0647583219

LAU 1 (NUTS 4): CZ0643 - okres Brno-venkov

NUTS3: CZ063 - CZ064 - Jihomoravský kraj

NUTS2: CZ06 - Jihovýchod

Obec s pověřeným obecním úřadem: Šlapanice

Obec s rozšířenou působností: Šlapanice

Katastrální plocha (ha): 510

Počet obyvatel ke dni ocenění: 1194

Nadmořská výška (m n.m.): 214

První písemná zpráva (rok): 1306

PSC: 664 51

Adresa URL: www.kobylnice.cz

Obec Kobylnice leží ve správním obvodu města Šlapanice, asi 3 km východním směrem od hranice města Brna, lokality Tuřany. Kobylnicí protéká potok s názvem Říčka. V obci působí aktivně tělovýchovná jednota Sokol Kobylnice se svým oddílem kopané, nacházejí se zde tenisové kurty a fotbalové hřiště. Dostupnost inženýrských sítí je kompletní.

Dopravní dostupnost je standardní po silnici č. 417 spojující Slavkov u Brna s Brnem, s napojením na dálnici D1 (exit Holubice), která vede asi 3 km severním směrem.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 741/28 o výměře 33 m² evidovaný jako vodní plocha, se způsobem využití jako koryto vodního toku a pozemek a parc. č. 806/2 o výměře 476 m² evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov.

Jedná se o pozemky okolí vodního toku Říčka. Pozemek parc. č. 741/28 leží na levém břehu potoka v místě tenisového kurtu na okraji zastavěného území. Pozemek parc. č. 806/2 leží rovněž na levém břehu potoka Říčka v místě ležícím asi 70 m severně od hranice zastavěného území obce. Na pozemku jsou trvalé porosty charakteru břehového porostu v okolí vodního toku a náletové keře. Pozemky jsou situovány v území s mírnou jihozápadní expozicí a jsou zasaženy vysokým rizikem výskytu záplavy nebo povodně, což však při jejich využití jako okraj vodního toku není rizikem s vlivem na výši jejich ceny. Pozemek parc. č. 806/2 je přístupný po nezpevněné cestě od cyklostezky na severním okraji obce, pozemek parc. č. 741/28 je přístupný pouze pro pěší po nezpevněném chodníku vedoucím podél západní hranice tenisového kurtu a sběrného dvora. Přehled ocenění pozemků je patrný z další části posudku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Bez rizik spojených s právním stavem nemovitosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Bez rizik spojených se způsobem využití oceňovaných pozemků.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE Bez věcných břemen, případně břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: Nemovitost je bez rizik na jiná zatížení.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez ostatních rizik

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků Indexovou metodou

1.1. Pozemky

2. Porovnávací hodnota pozemků

2.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c zjištěná cena v tomto posudku nebude určována, protože její stanovení bylo provedeno samostatným znaleckým posudkem.

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků Indexovou metodou

1.1. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 741/28 o výměře 33 m² evidovaný jako vodní plocha, se způsobem využití jako koryto vodního toku a pozemek a parc. č. 806/2 o výměře 476 m² evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov. Jedná se o pozemky okolí vodního toku Říčka.

Pozemek parc. č. 741/28 leží na levém břehu potoka v místě tenisového kurtu na okraji zastavěného území. Na pozemku se nachází vrchol břehu potoka Říčka a část okraje nezpevněné cesty pro pěší podél západní hranice tenisového kurtu a sběrného dvora. Pozemek je přístupný pouze pro pěší po výše uvedené nezpevněné cestě. Jedná se tedy o pozemek okraje vodního toku, který tvoří tzv. obslužný pozemek vodního toku a bude takto oceňován.

Pozemek parc. č. 806/2 leží rovněž na levém břehu potoka Říčka v místě ležícím asi 70 m severně od hranice zastavěného území obce. Pozemek parc. č. 806/2 je přístupný po nezpevněné cestě od cyklostezky na severním okraji obce. Na pozemku je okolí vodního toku se sníženou hospodářskou využitelností. Na části pozemku je ohniště a dřevěné posezení, které není ve vlastnictví vlastníka pozemku. Na části výměry pozemku jsou trvalé porosty charakteru břehového porostu v okolí vodního toku a náletové keře. Jedná se tedy o pozemek určitým, i když sníženým způsobem využitelný, který bude oceněn stejně jako pozemek výše uvedený, a sice jako okolí vodního toku. Trvalé porosty jsou zastoupeny listnatými dřevinami stáří asi 35 let a náletem. Vše ve špatném stavu bez údržby, část porostu je již ve stavu k odstranění a není oceňována. Jedná se převážně o vzrostlý trnovník akát, částečně napadený cizopasným jmelím. Trvalé porosty mají charakter doprovodné líniové zeleně okolí vodního toku mimo zastavěné území obce. Protože k ocenění nejsou dostupné porovnávací porosty, bude provedeno ocenění cenou zjištěnou, a tato cena bude připočtena k ceně pozemku parc. č. 806/2.

Pozemky jsou situovány v území s mírnou jihozápadní expozicí a jsou zasaženy vysokým rizikem výskytu záplavy nebo povodně, což však při jejich způsobu využití jako okraj vodního toku není rizikem s vlivem na výši jejich zjištěné ceny.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, bude pro tržní ocenění použita indexová metoda, která vychází z principu zpřesnění základní ceny pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenost lokality a stav její infrastruktury. Metodu lze poměrně dobře použít, protože ceny obdobných pozemků se odvozují od hodnoty stavebního pozemku i při úředních oceněních.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaného pozemku ve vztahu k porovnávacímu etalonu, a tím ke zpřesnění jeho jednotkové ceny, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu. Jako vstupní jednotková cena porovnávacího etalonu byla použita cena stavebního pozemku pro lokalitu Kobylnice, určená oceňovacím předpisem, která činí ke dni ocenění 1754 Kč/m².

Výchozí cena [Kč/m²] = **1 754,00**

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: okrajové polohy obce	*	0,60
B – typ stavebního pozemku: nepřipravený (syrový)	*	0,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000	*	0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: veřejná zeleň	*	2,00
E – územní připravenost, infrastruktura: velmi dobrá	*	1,25
F – speciální charakteristiky volitelné: situace na realitním trhu	*	1,05

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = **561,28**

Jednotková cena ostatních pozemků [Kč/m²]
561,28 Kč/m² * 0,15 = **84,19**

Oceňované ostatní pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
vodní plocha	741/28	33
ostatní plocha - jiná plocha	806/2	476
Výměra ostatních pozemků		509 m²

Cena ostatních pozemků

$$509 \text{ m}^2 * 84,19 \text{ Kč/m}^2 = 42 853,73$$

$$= 42 853,73 \text{ Kč}$$

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
Trvalé porosty	+ 4 860,00 =	47 713,73
Výsledná cena	=	47 713,73 Kč

Indexová hodnota pozemků včetně příslušenství: 47 700,- Kč**2. Porovnávací hodnota****2.1. Pozemky****Oceňovaná nemovitá věc**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 741/28 o výměře 33 m² evidovaný jako vodní plocha, se způsobem využití jako koryto vodního toku a pozemek a parc. č. 806/2 o výměře 476 m² evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov. Jedná se o pozemky okolí vodního toku Říčka. Podrobný popis polohy a využitelnosti pozemků je proveden v ocenění Indexovou metodou.

Na části pozemku parc. č. 806/2 se nacházejí trvalé porosty charakteru líniové zeleně a břehového porostu v okolí vodního toku. Hodnota trvalých porostů bude do výsledné porovnávací hodnoty zahrnuta ve výši její zjištěné ceny.

V této části posudku budou pozemky oceněny podle skutečného stavu ke dni ocenění, a to porovnáním s obdobnými pozemky. Z analýzy trhu je zřejmé, že na lokálním realitním trhu dochází k převodům vlastnických práv, které se týkají srovnatelných pozemků ve standardním množství a existuje tak dostatečně široká a dobře použitelná databáze realizovaných převodů, a to zejména pokud dojde o její rozšíření o okolní lokality, které jsou však ekonomicky srovnatelné, ve shodném regionu. Výstup ve formě porovnávací hodnoty byl navíc upraven opravnými koeficienty, které popisují rozdíly mezi pozemky porovnávacími a pozemek oceňovaným. V našem případě se jedná zejména o úpravu na využitelnost pozemků, preferenci lokality na realitním trhu, případně negativní vlivy působící na pozemky.

Plocha pozemku:	509,00 m ²
------------------------	-----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. Vodní plocha, Kobylnice
Lokalita:	Kobylnice
Popis:	Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 735/1 o výměře 600 m ² , evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku. Pozemek se nachází asi 300 m jihovýchodním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Kobylnice. Od oceňovaného pozemku parc. č. 741/28 je vzdálen asi 800 m. Na pozemku je koryto lokálního potoka v lokalitě obora Sokolnice s možným napojením do potoka Říčka. Jedná se tedy o obdobný a srovnatelný pozemek vodního toku a jeho okolí.

Skutečný stav pozemku je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí. Pozemek se nachází ve stejném katastrálním území na jeho jižní hranici, kde sousedí s k. ú. Sokolnice. Jedná se tedy o shodnou lokalitu bez úpravy na polohu pozemku. Využitelnost pozemku je podobná jako u oceňovaných pozemků, včetně skutečného stavu. Mírná úprava bude provedena ve prospěch oceňovaných pozemků na lokalizaci v blízkosti zastavěného území a s ní spojenou mírně vyšší využitelností a rovněž na slabší přístup k porovnávanému pozemku. Zasažení negativními vlivy předpokládám obdobné, bez úpravy ve vztahu k využitelnosti pozemku.

K převodu vlastnických práv došlo v roce 2023 na základě kupní smlouvy ve prospěch Mendelovy univerzity v Brně a řízení č. V-11902/2023-703, které bylo na katastru nemovitostí ukončeno dne 3. 11. 2023. Hodnota z této smlouvy tvoří vstup do porovnávací metody, a není proto nutná jakákoliv úprava na zdroj ceny.

Pozemek: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 2023, bez úpravy	1,00
K3 Poloha a přístup - slabší přístup, shodná lokalita	1,05
K2 Velikosti objektu - standardní výměra	1,00
K4 Negativní vlivy - srovnatelné	1,00
K6 Využitelnost - mírně nižší, extravilán	1,10
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2023

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KS 2023, bez úpravy; Poloha a přístup - slabší přístup, shodná lokalita; Velikosti objektu - standardní výměra; Negativní vlivy - srovnatelné; Využitelnost - mírně nižší, extravilán; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
43 000	600	72	1,16	84

Název: 2. Ostatní plocha, Velatice

Lokalita: Velatice, jižní extravilán

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1358/2 o výměře 4 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek se nachází asi 250 m jižním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Velatice, která leží asi 6 km severně od Kobylnice. Od oceňovaného pozemku parc. č. 806/2 je porovnávaný pozemek vzdálen vzdušnou čarou asi 5300 m severovýchodním směrem.

Na pozemku je okraj vodního toku Roketnice v místě jejího křížení s nezpevněnou polní cestou vedoucí do Tvarožné. Pozemek se sníženou využitelností je tvořen břehem vodního toku a okrajem cesty pod níž prochází zatrubněný tok. Jedná se tedy o pozemek se srovnatelnou využitelností, který je v extravilánu obce Velatice.

Skutečný stav pozemku je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí pouze částečně, protože se jedná částečně o pozemek vodní plochy a jejího břehu. Má výrazně sníženou využitelnost a je částečně zarostlý břehovým porostem. Jedná se tedy o sousední ekonomicky shodnou lokalitu bez úpravy na polohu pozemku ve vztahu k velikosti obce.

Mírná úprava bude provedena ve prospěch oceňovaných pozemků na lokalizaci porovnávaného pozemku ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Zasažení

negativními vlivy předpokládám obdobné, bez úpravy ve vztahu k využitelnosti pozemku.

K převodu vlastnických práv došlo v roce 2023 na základě kupní smlouvy ve prospěch obce Velatice, dle řízení č. V-9269/2023-703, které bylo na katastru nemovitostí ukončeno dne 19. 9. 2023. Hodnota z této smlouvy tvoří vstup do porovnávací metody, a není proto nutná jakákoliv úprava na zdroj ceny.

Pozemek: 4,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023, bez úprav	1,00
K3 Poloha a přístup - slabší	1,05
K2 Velikosti objektu - výměra bez vlivu	1,00
K4 Negativní vlivy - obdobné zatížení	1,00
K6 Využitelnost - obdobná	1,00
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2023

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023, bez úprav; Poloha a přístup - slabší; Velikosti objektu - výměra bez vlivu; Negativní vlivy - obdobné zatížení; Využitelnost - obdobná; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
400	4	100	1,05	105

Název: 3. Vodní plocha, Blažovice

Lokalita: Blažovice, Jiříkovice

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 909/3 o výměře 424 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha v k. ú. Blažovice. Pozemek se nachází na západní hranici k. ú. Blažovice asi 400 m východním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Jiříkovice, která leží asi 3 km severovýchodně od Kobylnice. Od oceňovaného pozemku parc. č. 806/2 je porovnávaný pozemek vzdálen vzdušnou čarou asi 3 700 m severovýchodním směrem.

Na pozemku je okraj lokální vodní tok (potok), který je levobřežním přítokem Romzy, tekoucí do Jiříkovic a dále do Rokatnice. Pozemek se sníženou využitelností je tvořen potokem, resp. strouhou s občasným naplněním, a jeho okrajem v místě vtoku do Romzy. Jedná se tedy o pozemek s obdobnou využitelností, mírně sníženou na umístění pozemku v extravilánu obce Blažovice, resp. Jiříkovice.

Skutečný stav pozemku je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí. Jedná se tedy o sousední ekonomicky shodnou lokalitu bez úpravy na polohu pozemku ve vztahu k velikosti obce.

Mírná úprava bude provedena ve prospěch oceňovaných pozemků na lokalizaci porovnávaného pozemku ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Zasažení negativními vlivy předpokládám obdobné, bez úpravy ve vztahu k využitelnosti pozemku.

K převodu vlastnických práv došlo v roce 2023 na základě kupní smlouvy ve prospěch obce Blažovice, dle řízení č. V-12224/2023-703, které bylo na katastru nemovitostí ukončeno dne 6. 11. 2023. Hodnota z této smlouvy tvoří vstup do

porovnávací metody, a není proto nutná jakákoliv úpravy na zdroj ceny.

Pozemek: 424,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023	1,00
K3 Poloha a přístup - slabší přístup	1,10
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K4 Negativní vlivy - srovnatelné	1,00
K6 Využitelnost - mírně slabší	1,10
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2023

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023; Poloha a přístup - slabší přístup; Velikosti objektu - bez vlivu; Negativní vlivy - srovnatelné; Využitelnost - mírně slabší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
30 000	424	71	1,21	86

Název: 4. Vodní plocha, Podolí

Lokalita: Podolí u Brna

Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 1254/42 o výměře 45 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku v k. ú. Podolí u Brna. Pozemek se nachází asi 300 m východním směrem od zemědělského areálu obce Podolí, asi 600 m od obytné zástavby obce, mezi Podolím a Velaticemi. Od oceňovaného pozemku parc. č. 806/2 je porovnávaný pozemek vzdálen vzdušnou čarou asi 5 700 m severním směrem.

Na pozemku je část lokálního vodního toku (potoka), který je levobřežním přítokem Říčky, do které se vlévá v zastavěném území obce Podolí. Pozemek se sníženou využitelností je tvořen potokem a jeho okrajem v lokalitě Remízek. Jedná se tedy o pozemek s obdobnou využitelností, mírně sníženou na umístění pozemku v extravilánu obce Podolí.

Skutečný stav pozemku je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí. Jedná se tedy o sousední ekonomicky shodnou lokalitu bez úpravy na polohu pozemku ve vztahu k velikosti obce.

Mírná úprava bude provedena ve prospěch oceňovaných pozemků na lokalizaci porovnávaného pozemku ve větší vzdálenosti od zastavěného území. Zasažení negativními vlivy předpokládám obdobné, bez úpravy ve vztahu k využitelnosti pozemku.

K převodu vlastnických práv došlo v roce 2023 s dokončením převodu v roce 2024 na základě kupní smlouvy ve prospěch právnické osoby (Českomoravská pozemková s.r.o.), dle řízení č. V-16257/2023-703, které bylo na katastru nemovitostí ukončeno dne 31. 1. 2024. Hodnota z této smlouvy tvoří vstup do porovnávací metody, a není proto nutná jakákoliv úpravy na zdroj ceny.

Pozemek: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023	1,00
--	------

K3 Poloha a přístup - mírně slabší přístup	1,05
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K4 Negativní vlivy - srovnatelné	1,00
K6 Využitelnost - mírně slabší	1,10
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2023

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023; Poloha a přístup - mírně slabší přístup; Velikosti objektu - bez vlivu; Negativní vlivy - srovnatelné; Využitelnost - mírně slabší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 700	45	60	1,16	70

Název: 5. Zahrada, Sokolnice

Lokalita: Sokolnice

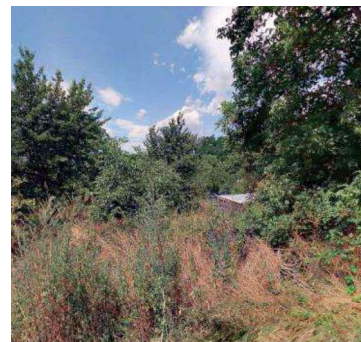
Popis: Předmětem porovnání je pozemek parc. č. 3317 o výměře 622 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází asi 200 m jižním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Sokolnice, která je sousední obcí a leží asi 2 km jižně od Kobylnice. Od oceňovaného pozemku parc. č. 741/28 je porovnávaný pozemek vzdálen vzdušnou čarou asi 3200 m jihozápadním směrem. Na pozemku je zahrada s výrazně sníženou využitelností na východní straně vodního toku Říčka. Jedná se tedy o pozemek s mírně vyšší využitelností s obdobným negativním zatížením, který je v extravilánu obce Sokolnice. Skutečný stav pozemku je v souladu s evidencí v katastru nemovitostí pouze částečně, protože pozemek má výrazně sníženou využitelnost a je zarostlý náletem. Jedná se tedy o sousední ekonomicky shodnou lokalitu bez úpravy na polohu pozemku ve vztahu k velikosti obce. Mírná úprava bude provedena ve prospěch oceňovaných pozemků na lokalizaci v blízkosti zastavěného území a s ní spojenou dostupností a naopak ve prospěch porovnávaného pozemku bude provedena mírná úprava na využitelnost. Zasažení negativními vlivy předpokládám obdobné, bez úpravy ve vztahu k využitelnosti pozemku.

K převodu vlastnických práv došlo v roce 2023 na základě kupní smlouvy mezi fyzickými osobami dle řízení č. V-9190/2023-703, které bylo na katastru nemovitostí ukončeno dne 12. 9. 2023. Hodnota z této smlouvy tvoří vstup do porovnávací metody, a není proto nutná jakákoliv úprava na zdroj ceny.

Pozemek: 622,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023, bez úpravy	1,00
K3 Poloha a přístup - slabší přístup, extravilán	1,05
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K4 Negativní vlivy - srovnatelné	1,00
K6 Využitelnost - vyšší využitelnost	0,90
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2023

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva 2023, bez úpravy;
Poloha a přístup - slabší přístup, extravilán; Velikosti objektu - bez vlivu; Negativní vlivy -
srovnatelné; Využitelnost - vyšší využitelnost; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
50 000	622	80	0,95	76

Minimální jednotková porovnávací cena	70 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	84 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	105 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	84 Kč/m²
Výměra pozemku	509,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	42 756,00
Trvalé porosty	+ 4 860,00
=	47 616,00
Výsledná porovnávací hodnota	47 616 Kč

Porovnávací hodnota pozemků včetně příslušenství: 47 600,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků Indexovou metodou

1.1. Pozemky 47 700,- Kč

2. Porovnávací hodnota pozemků

2.1. Pozemky 47 600,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovitost

případného prodeje předmětné nemovitosti.

Na základě výsledků a zkušeností lze konstatovat, že segment pozemků se způsobem využití pro obytnou zástavbu a zejména pro její příslušenství je na realitním trhu poměrně dobře zastoupen. Pro pozemky s výše uvedeným využitím je pro stanovení obvyklé ceny považována za zásadní porovnávací hodnota získaná z komparační (porovnávací) metody. Jako doplňková a kontrolní tržního ocenění byla provedena Indexová metoda.

Porovnávací hodnota: vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V porovnávací metodě bylo provedeno porovnání oceňovaných pozemků s pozemky vodního toku malého významu a jeho blízkého okolí se sníženou hospodářskou využitelností.

Porovnávané pozemky a jejich ceny byly získány ze zpoplatněné databáze Ikarus21, Valuo, databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Jednalo se o pozemky nezastavěné, určené k využití jako vodní tok, jeho okolí, popřípadě neplodná půda se sníženou zemědělskou využitelností, především v extravilánu obcí obdobné velikosti v ekonomicky srovnatelných lokalitách ve vzdálenosti do 10 km. Jednalo se o pozemky bez výnosového potenciálu s obdobnou využitelností jako pozemky oceňované. Výše uvedeným porovnáním bylo zjištěno, že cena za 1 m² výměry srovnatelných pozemků se pohybuje, po aplikaci zpřesňujících koeficientů, které popisují zejména lokalitu, přístup k pozemkům, jejich využitelnost, postavení na lokálním realitním trhu a negativní vlivy působící na pozemky, v rozmezí 75 - 105 Kč/m², s průměrnou cenou pro výpočet ve výši 84 Kč/ m².

Indexová metoda: byla provedena jako doplňující a do jisté míry i kontrolní. V segmentu obdobných pozemků je často velmi přesná, zejména pokud se jedná o pozemky bez výnosového potenciálu. V každém případě se jedná pouze o metodu doplňující metodu porovnávací, která je pro stanovení obvyklé ceny určující.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno především ze zpoplatněné databáze realizovaných převodů, z vlastní databáze a znalosti trhu. Realitní inzerce využita nebyla, a to zejména pro její sníženou přesnost a rozdílnost nabídkových a realizovaných cen. Z realizovaných prodejů zapsaných do katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena při úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečností, které by mohly snižovat přesnost závěru jsou uvedeny níže (bod 6.3.).

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) cenu pozemků parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaných na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov.

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy ocenění, s důrazem na metodu porovnávací, stanovuji obvyklou (tržní) cenu pozemků parc. č. 741/28 a parc. č. 806/2 evidovaných na LV č. 502 pro k. ú. Kobylnice u Brna, obec Kobylnice, okres Brno – venkov, ve stavu ke dni 13. 2. 2024 ve výši:

Obvyklá cena

47 600 Kč

slovy: Čtyřicetsedmtisícšestset Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem ke skutečnosti, že tržní ocenění je založeno na porovnání, a tudíž se v něm zobrazuje úvaha znalce, správnost závěru znaleckého posudku může být v tomto smyslu snižena a tento závěr se jeví nikoliv jako absolutně přesný, ale jako pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. Informace o pozemcích z katastru nemovitostí.
4. Katastrální mapa s vyznačením oceňovaných pozemků.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 15-2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl vypracovaný v souladu se zákonem č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku, vyhláškou č. 337/2022 Sb., a posouzení odpovídá skutečnému stavu.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2316-15-2024-T.

V Třebíči 23. 2. 2024



Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč

Lokalizace předmětného území



mapka okolí s vyznačením obce Kobylnice

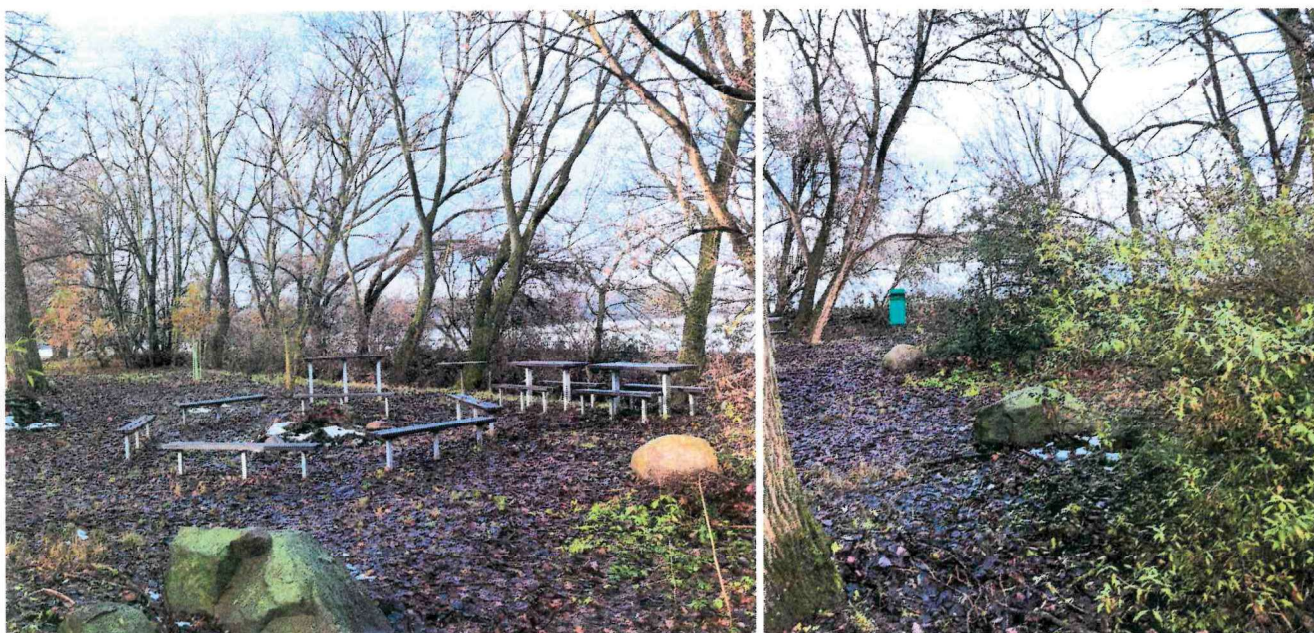


ortofotomapa lokality s vyznačením pozemků

Fotodokumentace



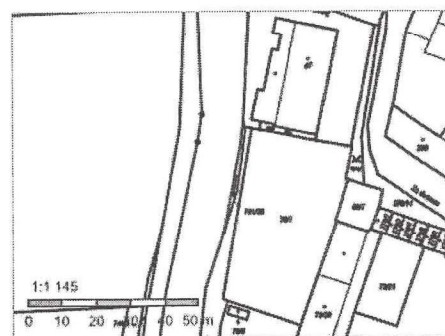
pozemek parc. č. 741/28



pozemek parc. č. 806/2

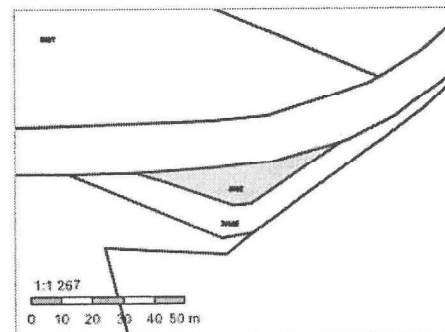
Informace o pozemku

Parcelní číslo: [741/28](#)
Obec: [Kobylnice \[583219\]](#)
Katastrální území: [Kobylnice u Brna \[667471\]](#)
Číslo LV: [502](#)
Výměra [m²]: 33
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku: vodní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [806/2](#)
Obec: [Kobylnice \[583219\]](#)
Katastrální území: [Kobylnice u Brna \[667471\]](#)
Číslo LV: [502](#)
Výměra [m²]: 476
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Katastrální mapa předmětného území

