

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

17. Návrh na vnesení nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného stavbou pro výrobu a skladování a pozemku pod ní do základního kapitálu společnosti Lesy města Brna, a. s., a návrh na změnu stanov této společnosti

Anotace

Lesy města Brna, a. s., vybudovaly v roce 2017 stavbu pro výrobu a skladování (skladovací hala na dřevoštěpku) na částech dvou pozemků ve vlastnictví SmB. Předkládaným materiálem je řešena tato situace tím způsobem, že SmB navýší základní kapitál společnosti nepeněžitým vkladem, tj. odděleným pozemkem, na kterém stojí stavba pro výrobu a skladování (která je součástí tohoto pozemku), když Lesy města Brna, a. s., se vzdávají práva na vyrovnání účelně vynaložených nákladů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- poskytnutí nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného částí pozemku p.č. 3008/2, trvalý travní porost, která je oddělena geometrickým plánem č. 2552-308/2017 a označena jako díl „b“ o výměře 407 m², a částí pozemku p.č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, která je oddělena tímtež geometrickým plánem a označena jako díl „d“ o výměře 481 m², přičemž díl „b“ a díl „d“ jsou tímto geometrickým plánem sloučeny do pozemku p.č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, o nové výměře 888 m², včetně stavby pro výrobu a skladování bez čp/če v k.ú. Komín, oceněného znaleckým posudkem ev. č. 060257/2026 zpracovaným znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., na cenu 10.705.000 Kč do základního kapitálu společnosti Lesy města Brna, a. s., IČO 607 13 356, Křížkovského 247, 664 34 Kuřim
- v souladu s ust. § 84 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, změnu stanov společnosti Lesy města Brna, a. s., IČO 607 13 356, Křížkovského 247, 664 34 Kuřim, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na své schůzi č. R9/190 dne 26. 8. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Marta Kolková

vedoucí odboru - Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

7.9.2026 v 14:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Aleš Doležel

vedoucí úseku - 2. úsek

7.9.2026 v 14:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (ZP ev.č. 060257-2026.pdf)	6 - 70
Příloha (Prohlášení _ Lesy města Brna as _sgn.pdf)	71 - 71
Příloha (geometricky plan c. 2552-308_2017.pdf)	72 - 72
Příloha k usnesení (Změna stanov _LMB.pdf)	73 - 73

Důvodová zpráva

Rada města Brna na své schůzi č. R9/184 konané dne 1. 7. 2026 souhlasila se záměrem vnesení nepeněžitého vkladu tvořeného částí pozemku p.č. 3008/2, trvalý travní porost, která je oddělena geometrickým plánem č. 2552-308/2017 a označena jako díl „b“ o výměře 407 m², a částí pozemku p.č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, která je oddělena tímto geometrickým plánem a označena jako díl „d“ o výměře 481 m², přičemž díl „b“ a díl „d“ jsou tímto geometrickým plánem sloučeny do pozemku p.č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, o nové výměře 888 m², včetně stavby pro výrobu a skladování bez čp/če v k.ú. Komín (dále jen „nemovitosti“) do základního kapitálu společnosti Lesy města Brna, a. s. (dále jen „LmB“), s tím, že společnost LmB se vzdává práva na vyrovnaní účelně vynaložených nákladů podle ust. § 1084 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Záměr byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce MMB od 9. 7. 2026 do 27. 7. 2026. Současně byl záměr ve smyslu ust. § 39a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění zveřejněn na webových stránkách ÚZSVM. Žádná organizační složka státu neprojevila zájem.

Dle znaleckého posudku ev. č. 060257/2026 vypracovaného dne 7. 8. 2026 pro účely zvýšení základního kapitálu Ing. Jaroslavem Hábou činí celková cena za výše popsané nemovitosti 10.705.000 Kč.

Odbor VLHZ MMB předkládá návrh na vnesení nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného nemovitostmi oceněnými na částku 10.705.000 Kč do základního kapitálu společnosti LmB a návrh na změnu stanov společnosti LmB spočívající ve zvýšení základního kapitálu o částku 10.705.000 Kč a o zvýšení počtu akcií o 1 akcii na jméno o jmenovité hodnotě 10.705.000 Kč.

V případě schválení vnesení nepeněžitého vkladu statutárního města Brna do základního kapitálu společnosti LmB a schválení změny stanov Zastupitelstvem města Brna bude Radě města Brna v působnosti valné hromady předložen společností LmB materiál obsahující:

- návrh na zvýšení základního kapitálu společnosti LmB
- návrh smlouvy o upsání akcie mezi statutárním městem Brnem a společností LmB
- návrh prohlášení statutárního města Brna o vnesení nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti LmB
- návrh na pověření paní primátorky vydat rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady společnosti LmB formou veřejné listiny v souladu s přijatým usnesením

Komise majetková RMB majetkovou dispozici projednala dne 25. 6. 2026 ve dvou variantách:

Varianta A: souhlasí se záměrem prodeje
hlasování

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	omluvena	omluven	omluven	omluven	zdržel se	zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven

Varianta B: souhlasí se záměrem vnesení nepeněžitého vkladu
hlasování

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Outelková	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	omluvena	omluven	omluven	omluven	zdržel se	zdržel se	zdržela se	zdržel se	zdržel se	zdržel se	omluven	omluven

Záměr vnesení nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti Lesy města Brna, a. s., projednala RMB dne 1. 7. 2026 na své schůzi č. R9/184 a přijala usnesení.
Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	zdržel se	pro	zdržel se	zdržel se	nepřítomen	--	pro	pro

Rada města Brna materiál projednala dne 26. 8. 2026 na své schůzi č. R9/190 a přijala usnesení.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro	pro

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 060257/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek s otázkou - na určení obvyklé ceny zájmového majetku, kterým je stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, evidovaná v majetku zadavatele pod inv.č.180008 a která je takového typu stavby, jenž se neneviduje v katastrálním operátu, která je bez č.p./č.e., která je stojící na částech pozemků parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Komín, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a jsou zapsány na LV č.10001, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vše včetně součástí a příslušenství.

Zájmovým majetkem je také označen nový pozemek parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), který vznikne rozdělením a sloučením pozemku parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č. 3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín (pozemky jsou doposud zapsány na LV č.10001, k.ú. Komín).

Zadavatel: Lesy města Brna, a.s.
IČO 60713356, DIČ CZ60713356
Křížkovského 247
664 34 Kuřim

Číslo jednací zadavatele: není

Účel posudku: určení obvyklé ceny zájmového majetku pro účely zvýšení základního kapitálu akciové společnosti.

Zvláštní požadavky: viz str.4 tohoto znaleckého posudku

Datum místního šetření: 09.06.2026

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno:** 09.06.2026

Ev. číslo vydavatele: 7272-095/2026

Použitý oceňovací předpis: Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), a dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně mohla být pomocně použita i vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších vyhlášek až vyhl.č.523/2025 Sb. v platném znění (aktuální v době ocenění).

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah

[REDACTED]
ekonomický a stavební poradce

[REDACTED]
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje: stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři / V + elektronická kopie.pdf

V Brně, dne: 07.08.2026

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné, znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 6) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 7) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 8) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 9) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 11) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 12) růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Silnější koruna přispívá k poklesu cen pohonných hmot i zpomalení růstu cen potravin a nápojů. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svižnou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepší situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolní. Inflace se však bude nadále pohybovat lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochládající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (zdroj: www.cnb.cz),
- 13) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU**A. ZADÁNÍ**

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování znaleckého posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí
- C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou výnosovou
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen / obchodovatelných cen
- F.3 Výsledky analýzy dat

G. POSUDEK 4 - PŘÍSTUP CENY ZJIŠTĚNÉ

- G.1 Popis postupu při analýze dat
- G.2 Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. ODŮVODNĚNÍ

- H.1 Interpretace výsledků analýzy
- H.2 Kontrola postupu

I. ZÁVĚR

- I.1 Citace zadané odborné otázky
- I.2 Odpověď
- I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- I.4 Seznam příloh
- I.5 Přezkum znaleckého posudku
- I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA**K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na určení obvyklé ceny zájmového majetku, kterým je stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, evidovaná v majetku zadavatele pod inv.č.180008 a která je takového typu stavby, jenž se neneviduje v katastrálním operátu, která je bez č.p./č.e., která je stojící na částech pozemků parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Komín, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a jsou zapsány na LV č.10001, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vše včetně součástí a příslušenství.

Zájmovým majetkem je také označen nový pozemek parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), který vznikne rozdělením a sloučením pozemku parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č. 3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín (pozemky jsou doposud zapsány na LV č.10001, k.ú. Komín).

Uvedený majetek je dále v tomto znaleckém posudku veden jako „zájmový majetek“.
Ocenění zájmového majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **09.06.2026**.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- zadavatel, za souhlasu obou stran budoucí transakce, autoritativně požaduje zpracovat znalecký posudek ve smyslu a rozsahu jím doloženého geometrického plánu č.2552-308/2017, dále kolaudačního souhlasu ke stavbě („Kolaudační souhlas“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/4, datum: 08.02.2018, nrm 12.02.2018) a , pozemku nezapsaného v katastrálním operátu,
- zadavatel požaduje ve znaleckém posudku vycházet z účetní vstupní ceny při ocenění položky inv.č.180008, v údobí 02/2018, zařazení nové investice do majetku,
- zadavatel požaduje pro narovnání vlastnických vztahů nepovažovat stavbu „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 za technické zhodnocení pozemků, na kterých je stavba vybudována, ale za samostatnou investici, která byla vybudována na základě smlouvy o dílo a po řádném předání a převzetí díla také řádně předána do užívání na základě Kolaudačního souhlasu,
- zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez DPH,
- zadavatel nepožaduje provést ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu ve smyslu § 1c vyhl.č.441/2013 Sb., v platném znění.

Zadavatel znaleckého posudku:

Lesy města Brna, a.s., IČO 60713356, DIČ CZ60713356, se sídlem Křížkovského 247, 664 34 Kuřim, zapsaná u Rejstříkového soudu, sp.zn. B 4713 vedená u Krajského soudu v Brně KS v Brně, ID: 65hextg, zastoupená [REDAKCE], Správce majetkové agendy a propagace.

Zpracovatel znaleckého posudku:

Znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o. (znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2021 Sb.), IČO 25577298, DIČ CZ25577298, se sídlem Foltýnova 1027/16, 635 00 Brno, zapsaná u Rejstříkového soudu, sp.zn. C 35070, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zakladatelé:

a) Statutární město Brno, IČO 44992785, DIČ CZ44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno a

b) Lesy města Brna, a.s., IČO 60713356, DIČ CZ60713356, se sídlem Křížkovského 247, 664 34 Kuřim, zapsaná u Rejstříkového soudu, sp.zn. B 4713 vedená u Krajského soudu v Brně KS v Brně

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku je zpracován na základě nalezeného stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu a na základě požadavků a sdělení, které formuloval uvedený zadavatel.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny zájmového majetku, kterým je „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 pro účely navýšení základního kapitálu akciové společnosti formou nepeněžitého vkladu a pro účely narovnání vlastnických vztahů ve smyslu ustanovení § 1084 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník ve vztahu k nově vzniklému pozemku parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín, ve smyslu geometrického plánu č.2552-308/2017 a kolaudačního souhlasu ke stavbě („Kolaudační souhlas“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/4, datum: 08.02.2018, npm 12.02.2018), pozemku doposud nezapsaného v katastrálním operátu.

Poznámka (1) pro účel nepeněžitého vkladu - jedná se defacto o ocenění samostatné stavby, bez pozemku.

Poznámka (2)

§ 1084 zák.č.89/2012 Sb. občanský zákoník

(1) *Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.*

(2) *Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.*

Poznámka (3)

§ 251 zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, stanoví pro určení ceny nepeněžitého vkladu následující postupy a podmínky.

§251 Ocenění nepeněžitého vkladu

(1) Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo nebo správní rada.

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

a) popis nepeněžitého vkladu,

b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a

c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

(3) Posudek znalce podle odstavce 1 společnost uloží do sbírky listin.

(4) Odměna znalce za zpracování posudku se určí dohodou a hradí ji společnost. Vedle odměny náleží znalci náhrada za účelně vynaložené náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku.

V případě, že společnost nevznikne, hradí odměnu společně a nerozdílně zakladatelé.

Poznámka (4) pro účel nepeněžitého vkladu - subjekt Statutární město Brno je 100% akcionářem obchodní společnosti Lesy města Brna, a.s.

Jediný akcionář: Statutární město Brno, IČO 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Akcie:

počet 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 166 000 000,-Kč

počet 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 499 960,-Kč

Základní kapitál: 167 499 960,-Kč, splaceno: 100 %.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, knižní publikace o Brně apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností a které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Zadavatel autoritativně požaduje zpracovat znalecký posudek ve smyslu a v rozsahu jím doloženého geometrického plánu č.2552-308/2017. Znalec upozorňuje, že zadavatelem doložený geometrický plán č.2552-308/2017 není k datu ocenění zaevidován, ani zobrazen v katastrálním operátu. Znalec zároveň upozorňuje, že přesnost závěru tohoto znaleckého posudku je podmíněna rozsahem dotčených pozemků vymezených geometrickým plánem č.2552-308/2017.

Zadavatel autoritativně požaduje ve znaleckém posudku vycházet z účetní vstupní ceny u ocenění položky inv.č.180008 tak, jak je zadavatelem vedená v jeho účetní evidenci – v Kartě dlouhodobého majetku.

KARTA DLOUHODOBÉHO MAJETKU										LIST	1
Inv.číslo 180008	PM ZKM CSF106	DRUH 20 212 125211 720000	Název složky majetku Skladovací hala na dřevoštěpku	Stav maj Aktivní	ÚČJ 85	Období 02/2018	Stř OdpO RokVýr 18 02/2018	ZařUž	Pův.vst.cena		
ÚČETNÍ HODNOTY				DAŇOVÉ HODNOTY							
Účet.vstup.cena 7343248,00	Účet.oprávky	Let.účet.odpis	Účet.zůst.cena 7343248,00	Zp T	Daň.odp.	DC DO	Sk Pol	Letošní odpis	Oprávky m.let	Daň.vst.cena 7343248,00	
TECHNICKÉ ÚDAJE					DOPLŇKOVÉ ÚDAJE						
Výrobní číslo:					Část vst.ceny tvořená neodpoč.DPH						
Výrobce:					Dotace nesnižující vstupní cenu						
Konstr1:					Dotace snižující vstupní cenu						
Konstr2:											
Identifikace:											
Datum Důvod změny pořizovací ceny 02/18 101 Zařazení nové inv.							Účetní hodnota 7343248,00		Daňová hodnota 7343248,00		
ODPISY											
Rok DS		účetní		daňové							
Příslušenství											

zdroj: zadavatel - digitální verze dokumentu ve formátu .jpg, dokument „Karta dlouhodobého majetku“, období: 04.2026, vypracoval: Lesy města Brna, a.s.,

Platnost výše uvedených předpokladů má zásadní vliv na výslednou hodnotu a tím i na přesnost tohoto znaleckého posudku. Při jakékoli změně zadavatelem poskytnutých dat, s nimiž znalec pracoval (viz text výše), pozbývá tento znalecký posudek platnosti.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 09.06.2026 za účasti [REDAKCE], zástupce zadavatele a pana [REDAKCE], znalce ze znalecké kanceláře ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., který provedl vlastní místní šetření.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření a k pořízení fotodokumentace.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Pozemky nebyl zaměřen, při zpracování znaleckého posudku bylo vycházeno z katastrálních údajů a z údajů poskytnutých zadavatelem.

A.5 Další rozhodné údaje

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

Stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 je **spojena se zemí pevným základem** a má prostorově soustředěnou konstrukci. Stavba nemá uzavřenou obvodovou konstrukci.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V tomto znaleckém posudku mohou být pro označení oceňovaného majetku použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“ nebo „nemovitý majetek“.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali:

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrozličnější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a pomocně podle jeho oceňovací vyhlášky.

Tržní prostředí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena Zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony:

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další...

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů

Oceňování

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

Cena

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

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo
- b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

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

Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

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

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.523/2025 Sb.

§ 1a Určení obvyklé ceny

- (1) *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*
- (2) *Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*
 - a) *výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
 - b) *srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
 - c) *určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
 - d) *úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
 - e) *výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a*
 - f) *určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*
- (3) *Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
- (4) *Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

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

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

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

Cena určená dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.

Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

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

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

Definice EU

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

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

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

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.

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

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

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

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

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

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.523/2025 Sb.

§ 1b Určení tržní hodnoty

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Shrnutí

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

Předpoklady pro splnění úkolu

Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění (korespondují s §251 odst.2)

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: nákladový, výnosový, porovnávací.

Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

Přístup výnosový (Income Approach)

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami

z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra: Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko: Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.523/2025 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná sloužila pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis je již zrušen), anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota

Nabývací hodnota byla např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., v platném znění (předpis je již zrušen). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
- (2) *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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
- (5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění*

a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné / aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto znaleckém posudku použit (vztahuje se ke Skladovací hale na dřevoštěpku),
Přístup výnosový	nebude v tomto znaleckém posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto znaleckém posudku použit (vztahuje se k pozemkům),
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č. 151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.523/2025 Sb., zadavatel nepožaduje.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDAKCE].

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu. Na základě studia podkladů je provedeno místní šetření, v rámci něhož je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty stavebních konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů:

- zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.
- sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku se znalec zaměřuje na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 19.06.2026,
- geometrický plán č.2552-308/2017 pro vyznačení budovy, zpracovatel: [REDAKCE], datum souhlasu katastrálního úřadu s číslováním parcel: 06.11.2017,
- digitální verze dokumentu ve formátu .jpg, dokument „Vyjádření společnosti lesy města Brna, a.s. k navrhovanému majetkoprávnímu vypořádání haly na štěpku zřízené na pozemku statutárního města Brna“, datum: 07.05.2026,
- digitální verze dokumentu ve formátu .jpg, dokument „Karta dlouhodobého majetku“, období: 04.2026, vypracoval: Lesy města Brna, a.s.,
- části původní projektové dokumentace ve formátu .pdf, projektová dokumentace na akci: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, stupeň PD: ÚŘ+SŘ, vypracoval: STAVOS Engineering, datum: 12.2016,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Smlouva o dílo č. SoD10/5/2017/jor“, datum: 02.05.2017,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Požárně bezpečnostní řešení“, vypracoval: STAVOS Engineering, s.r.o., datum: 04.11.2016,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Protokol o předání a převzetí díla, Název akce: Stavba skladovací haly na dřevoštěpku“, vypracoval: KWM PLUS s.r.o., IČ: 27745112, datum: 31.10.2017,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Rozhodnutí o umístění stavby, č.375“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 042011/2016/4, datum: 30.03.2017,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Oznámení závěrečné kontrolní prohlídky“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/2, datum: 12.12.2017,
- digitální verze dokumentu ve formátu .pdf, dokument „Kolaudační souhlas“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/4, datum: 08.02.2018, npm 12.02.2018,
- další podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- částečný výpis z Katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2026, na LV č.10001 pro k.ú. Komín, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 27.07.2026,
- e-mailová korespondence mezi zpracovatelem posudku a zástupcem zadavatele,
- Informace o zájmovém majetku, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.07.2026,
- územní plán, právní stav – aktuální,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ v aktuálním znění k datu ocenění,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:**LITERATURA:**

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,

- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003, další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s.,
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011, 2014,
- Standardy Asociace znalců a odhadců AZO POSN, 2013, 2016,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2025, IVSC, Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2025,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>.

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivita/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářích ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (ne/platná legislativa):

- zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č.128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,
- zák.č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,
- zák.č.283/2006 Sb., nový stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č.526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (zrušeno zák.č.386/2020 Sb. k 26.09.2020), zrušeno zák.č.386/2020 Sb. k 26.09.2020,
- zák. opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění
- zák.č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktury), v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č.505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: paní [REDAKCE]

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec v této fázi znaleckého posuzování zahájil sběr dat studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

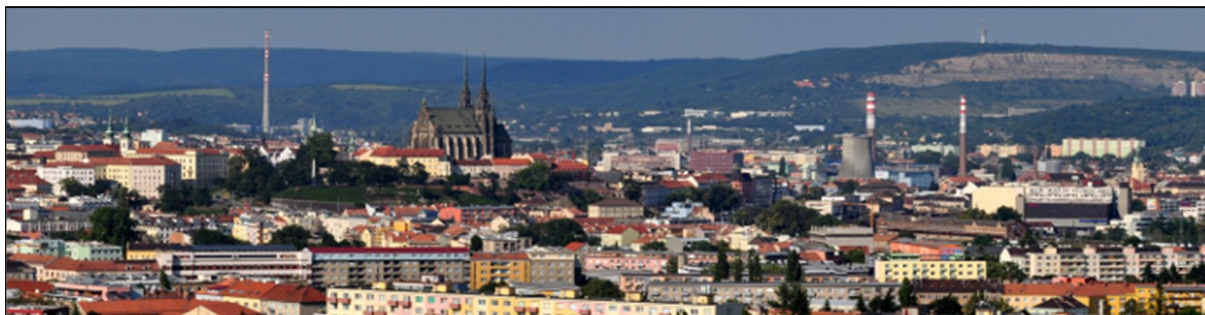
C.3.1 Základní informace

Název nemovité věci:	pozemek se stavbou v k.ú. Komín
Adresa:	areál na SV okraji MČ Brno-Komín
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Komín
Počet obyvatel:	402 739 (MLO 2026 - Lexikon měst a obcí)
Územní plán:	zpracován a schválen, v dané oblasti platný

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí: Bohunice, Žabovřesky, Bystrc, Černovice, Chřlice, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice a Mokrá Hora, Sever, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín, Židenice.



Brno bylo postaveno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Brno se rozkládá v jihomoravské rovině, která u východního okraje města přechází v Bobravskou vrchovinu. U severního okraje města se začínají zvedat vrcholky Dražanské vrchoviny. V blízkosti Brna v severozápadním směru najdeme Brněnskou přehradu, která je určena k rekreačním účelům.

Současné Brno má své oázy klidu a to okolní přírodu-Riviéra v Pisárkách, ale i městské parky. V Brně se jich nachází mnoho, mezi nejbohatší svým vybavením a zároveň největší patří park Lužánky, otevřený veřejnosti roku 1786, jako první veřejný park na Moravě a v Čechách, dále kopcový park Špilberk pod stejnojmenným hradem či rozlehlý lesopark Wilsonův les. Parky jsou obvykle vybaveny množstvím soch, fontán a dalších prvků zpříjemňujících atmosféru parku.

Na severovýchodě území Brna začíná chráněná krajinná oblast Moravský kras a na jih se rozprostírají malebné vinice s vinnými sklípky. Město je ze severu, východu i západu obklopeno zachovalými smíšenými lesy, které nabízejí mnoho příležitostí pro turistiku a cykloturistiku, na území města Brna, mezi několika městskými částmi se nalézá obora Holedná.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory-Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů.

Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

V Brně jsou pro děti k dispozici mateřské školy, základní školy, střední odborné školy, technické školy, gymnázia a vysoké školy. Z vysokých škol jmenujme veřejné a státní-Janáčkova akademie múzických umění, Masarykova univerzita, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, Veterinární a farmaceutická univerzita Brno, Vysoké učení technické v Brně a Univerzita obrany.

Kamenné divadelní scény s činohrou, baletem, operetou, muzikálem a operou doplňuje celá plejáda nezávislých profesionálních souborů, mezi nimiž nechybí dětské ani experimentální. Koncertní sály a kluby nabízejí hudbu všech žánrů od vážné hudby přes jazz až po rock, ať už v podání nových českých objevů i stálé nebo nejproslulejších světových hvězd. K posezení u plátna zvou moderní multiplexy i klasická kina, v nichž lze zhlédnout poslední filmové premiéry a také perly světové kinematografii. V létě otvírá své brány „sál“ pod širokou oblohou.

zdroj: http://www.mistopisy.cz/brno_9050.html, <https://www.brno-stred.cz/radnice/o-mestske-casti>

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku:

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Obchod potravinami, resp. smíšené zboží:	všechny typy, včetně hypermarketů, supermarketů
Školy:	všechny stupně, včetně vysokých
Poštovní úřad:	hlavní pošta, místní pošty
Stavební úřad:	Magistrát města Brna, Úřady městský částí města Brna
Obecní úřad:	Magistrát města Brna
Kulturní zařízení:	všechny typy dostupné
Sportovní zařízení:	všechny typy dostupné
Hotely, banky apod.:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání
Životní prostředí:	dobré
Územní plán:	zpracován a schválen, v zájmové oblasti platný
Poptávka nemovitostí:	poptávka převažuje nad nabídkou

Umístění majetku v obci:

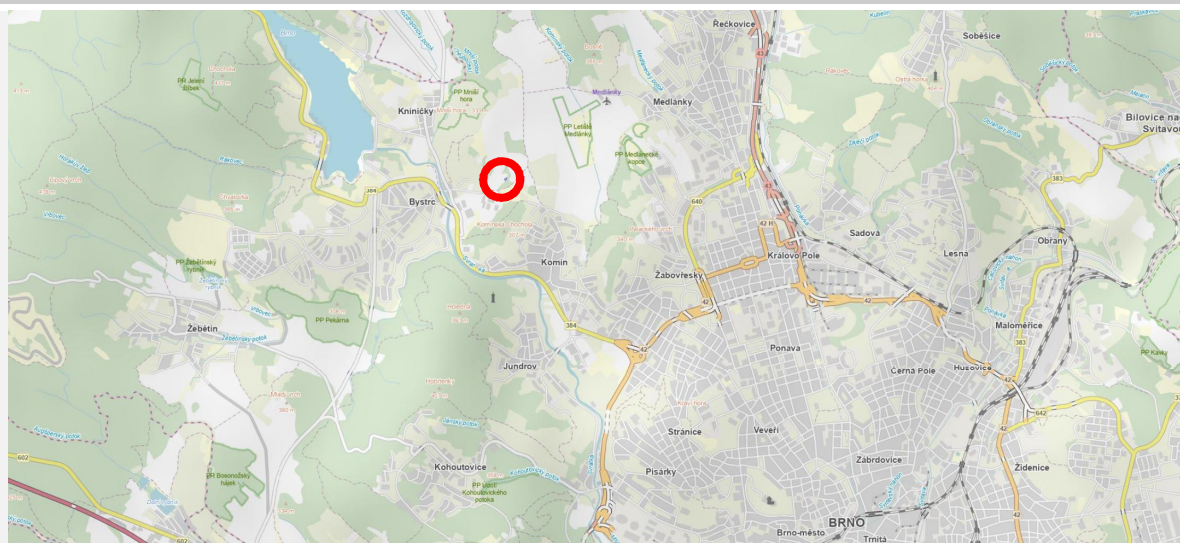
Poloha k centru:	od středu města cca 6 100 m SV směr, vzdušnou čarou
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3 850 m, vzdušnou čarou
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 930 m (pěšky), autobusová zastávka pod Mniší horou
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	mírný JZ svah
Převládající zástavba:	průmyslové objekty, sklady
Parkovací možnosti:	v okolí omezené, na zájmovém LV dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě, dálkové vytápění

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise:

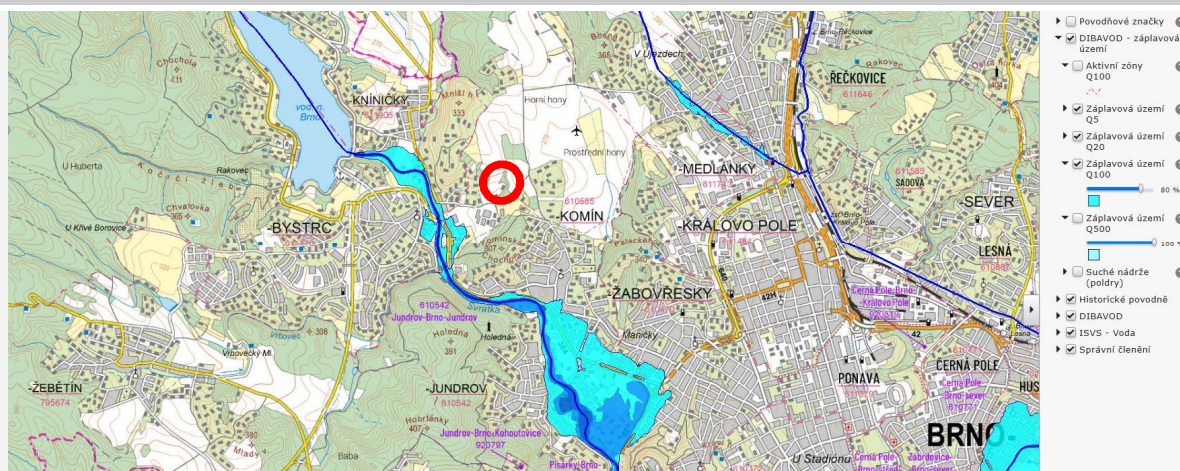
nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě (dostupnost sítí v obci):

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Dálkové vytápění:	ano
Kabelová televize, internet:	ano
Telefonní přípojka:	ano

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:

zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území:zdroj: <https://dppcr.cz>

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území, v zóně Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v zóně Q20 (záplavová území dvacetileté vody), a ani se nenachází v zóně Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh hranice záplavového území je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

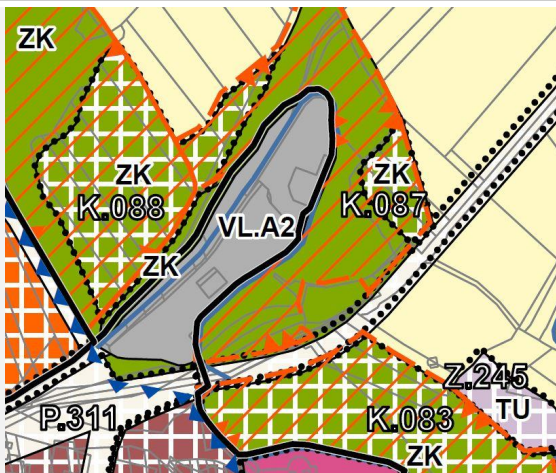
Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zák.č.254/2001 Sb.).

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu města Brna

Zastupitelstvo města Brna, jako orgán oprávněný podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydávání Územního plánu města Brna (dále též „ÚPmB“), na svém Z9/22. Zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává Územní plán města Brna.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 rozhodlo o vydání Územního plánu města Brna formou opatření obecné povahy. Územní plán města Brna nabyl účinnosti dne 31.01.2025. Výkresy byly zpracovány nad katastrální mapou k 01.08.2024.

zdroj: aktuální územní plán

Výřez z územního plánu:	Legenda k územnímu plánu:						
	<table><tr><td>VL</td><td>Výroba lehká, stabilizované plochy</td></tr><tr><td></td><td>Zastavěné území obce</td></tr><tr><td>Z2.1</td><td>Plochy se shodným charakterem</td></tr></table>	VL	Výroba lehká, stabilizované plochy		Zastavěné území obce	Z2.1	Plochy se shodným charakterem
VL	Výroba lehká, stabilizované plochy						
	Zastavěné území obce						
Z2.1	Plochy se shodným charakterem						
zdroj: aktuální územní plán							

zdroj: aktuální územní plán

Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách:

VL	Plochy výroby lehké
Pozn.	- zájmový majetek náleží do stabilizovaných ploch, - zájmový majetek leží v zastavěném území obce, - zájmový majetek leží v plochách lehké výroby s areálovou strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 3-10 m

Plochy výroby lehké (VL)

Hlavní: pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby a skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.

Přípustné: pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.

Podmíněně přípustné: jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné využití, a zároveň pokud toto využití neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru plochy.

Nepřípustné: využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

zdroj: aktuální územní plán

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č.10001, k.ú. Komín je Statutární město Brno, se sídlem na adrese Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.

Zde se jedná o pozemky parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost), k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno – město.

Pozemek vymezený geometrickým plánem č.2552-308/2017, kdy se jedná o plochu pod „Skladovací halou na dřevoštěpku“, inv.č.180008, nové parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha, s očekávaným způsobem užívání jako stavba pro výrobu a skladování, k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno – město; vlastnický vztah k tomuto novému pozemku není doposud dořešen, není dokončen evidenční proces, pozemek není zapsán do katastrálního operátu, není předmětem nepeněžitýho vkladu. Vlastníkem pozemku je doposud subjekt Statutární město Brno, IČO 44992785.

Vlastníkem stavby Haly/ Přístřešku (Skladovací hala na dřevoštěpku, inv.č. 180008) je obchodní společnost Lesy města Brna, a.s., IČO 60713356, se sídlem na adrese Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny (týká se rovněž kupních smluv v tomto znaleckém posudku uvedených).

Poučení:

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Lesy města Brna, a.s. – obchodní rejstřík, aktuální výpis (05.08.2026, 18.55)

Datum vzniku a zápisu

1. červenec 1994

Spisová značka

B 4713/KSBR Krajský soud v Brně

Obchodní firma

Lesy města Brna, a.s.

Sídlo

Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim

Identifikační číslo

60713356

Právní forma

Akciová společnost

Předmět podnikání

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
truhlářství, podlahářství
provozování dráhy - vlečky

Statutární orgán - představenstvo

Předseda představenstva

Bc. PETRA QUITTOVÁ, Brno

Den vzniku funkce: 2. listopad 2022

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Místopředseda představenstva

Mgr. et Mgr. SABINA BENEŠOVÁ DiS. LL.M., Brno

Den vzniku funkce: 17. prosinec 2025

Den vzniku členství: 10. prosinec 2025

Člen představenstva

LEONA VIŽDOVÁ, Brno

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Člen představenstva

Ing. Vít Beran, Brno

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Člen představenstva

Ing. Jiří Neshyba, okres Brno-venkov

Den vzniku členství: 21. leden 2026

Počet členů: 5

Způsob jednání

Za společnost jedná představenstvo. Společnost zastupují navenek ve všech věcech dva členové představenstva společně, z nichž alespoň jeden musí být vždy předseda či místopředseda představenstva. Společnost může dále zastupovat navenek člen představenstva či třetí osoba, pokud k tomu budou pověřeni rozhodnutím představenstva, nebo osoba, která k tomu byla písemně pověřena společností (zejména na základě vnitřního předpisu společnosti, pověření zaměstnance nebo plnou mocí), a to vždy v rozsahu a způsobem vymezeným v příslušném pověření, či je k tomu oprávněna zvláštním právním předpisem.

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady: Bc. Igor Fučík, Brno

Den vzniku funkce: 2. listopad 2022

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Místopředseda dozorčí rady: RADOMÍR VONDRA, Brno

Den vzniku funkce: 2. listopad 2022

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Člen dozorčí rady

Doc. MUDr. Tomáš Skříčka CSc., Brno

Den vzniku členství: 1. listopad 2022

Člen dozorčí rady: Ing. Andrea Pazderová, Brno

Den vzniku členství: 1. leden 2023

Člen dozorčí rady: Ing. Karel Kalivoda, Brno

Den vzniku členství: 10. prosinec 2025

Počet členů: 5

Jediný akcionář

Statutární město Brno IČO: 44992785

Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Akcie

počet 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 166 000 000,-Kč

počet 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 499 960,-Kč

Základní kapitál

167 499 960,-Kč

Splaceno: 100 %

Aktuální výpis z obchodního rejstříku - veřejný rejstřík

Tato stránka obsahuje aktuální výpis údajů firmy **Lesy města Brna, a.s.** Údaje byly staženy 28.04.2026 z datové služby justice.cz dle IČO **60713356** a údaje ve výpise nebyly dle systému ARES do dnešního dne změněny.

Z důvodu ochrany osobních údajů nejsou na stránce data narození a úplné adresy fyzických osob. Kompletní výpis včetně dat narození a adres lze zobrazit po zadání IČO **60713356** na originální stránce obchodního rejstříku justice.cz.

Výpis z obchodního (spolkového) rejstříku uváděný na stránkách serveru Kurzy.cz má pouze informativní hodnotu k datu uvedenému v záhlaví výpisu, nenahrazuje oficiální výpis z obchodního (spolkového) rejstříku a nelze jej použít při právních úkonech, např. při jednáních se státními úřady. Oficiální výpis je možné pořídit u libovolného rejstříkového soudu, v jakékoli notářské kanceláři, na obecním či městském úřadě a na pobočkách pošty se službou Czech POINT.

V příloze tohoto znaleckého posudku je uveden Úplný výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 4713, který je vyhotoven 29.07.2026.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z částečného výpisu z katastru nemovitostí, evidovaného k datu 27.07.2026, na LV č.10001 pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno Město:

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3008/2	11390	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3008/4	689	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 3190				

Pozn.: dle sdělení zadavatele – nedošlo ke změnám stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu.

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Výtah z částečného výpisu z katastru nemovitostí, evidovaný k datu 27.07.2026, na LV č.10001 pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno Město:

D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
Změna výměr obnovou operátu	
Povinnost k	
Parcela: 2991/3, Parcela: 2994/3, Parcela: 3008/2, Parcela: 3008/4	

Pozn.: dle sdělení zadavatele – nedošlo ke změnám stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu.

Vysvětlení pojmu „Změna výměr obnovou operátu“:

„Platné katastrální mapy, přestože jsou již zpravidla vedené v digitální podobě, mají převážně původ v 19. století a proto nedosahují dnes požadované kvality. Obnova katastrálního operátu novým mapováním je vedle obnovy na podkladě výsledku pozemkových úprav, jejichž provádění zajišťuje Státní pozemkový úřad, v současné době jediným nástrojem, jak zpřesnit katastrální mapu na větším souvislém území. Obnovu katastrálního operátu novým mapováním provádí katastrální úřad v souladu s § 40 katastrálního zákona, a to zpravidla v zastavěné části katastrálního území. Obnova katastrálního operátu mimo zastavěnou část je nejčastěji řešena komplexními pozemkovými úpravami. Zahájení obnovy novým mapováním oznamuje příslušný katastrální úřad obci, která tuto informaci zveřejňuje způsobem v místě obvyklým.

Zásadní pro kvalitní výsledek nového mapování je etapa zjišťování hranic. Předmětem zjišťování hranic jsou hranice pozemků, obvody budov a vodních děl. Při zjišťování hranic se dále prověřují i další údaje, které jsou obsahem katastru. Zjišťování hranic provádí komise složená nejenom ze zástupců katastrálního úřadu, ale i dalších orgánů veřejné moci, zejména zástupce obce, stavebního úřadu apod. Zjišťování hranic se provádí za účasti vlastníků, kteří jsou zváni písemnou pozvánkou. Přestože neúčast vlastníka není na překážku využití výsledku zjišťování hranic, je v zájmu vlastníka se zjišťování hranic účastnit, protože taková účast napomůže k lepšímu vysvětlení a k rychlejšímu vyřešení zjištěných nesouladů. Vlastník tím může předejít celé řadě komplikací souvisejících s nedodržením daňových, stavebních, katastrálních a dalších předpisů.

Po vyšetření průběhu hranic probíhá jejich zaměření, zpravidla již bez účasti vlastníků. Výsledkem vyšetření a zaměření hranic je nový katastrální operát, který katastrální úřad vyloží v obci na dobu nejméně 10 pracovních dnů k veřejnému nahlédnutí. Termín a dobu vyložení oznámí obec na úřední desce, popřípadě též způsobem v místě obvyklým. Vlastníkům, kteří nemají v obci trvalý pobyt, zašle katastrální úřad oznámení o těchto skutečnostech.“

zdroj: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
- Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z účelové komunikace (vlastník SmB)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Jak je uvedeno akceptujeme u zájmového pozemku kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak obecně stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích (obecně) je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmového pozemku dotčena obecně platnými regulativy, z nichž za nejvýznamnější z nich můžeme označit platný územní plán.

Princip HABU akceptuje u zájmových pozemků kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Zájmový pozemek ve smyslu geometrického plánu č.2552-308/2017 svým účelem užití je v souladu s platným územním plánem a dle názoru znalce naplňuje zcela princip HABU.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci (popis nepeněžitého vkladu)

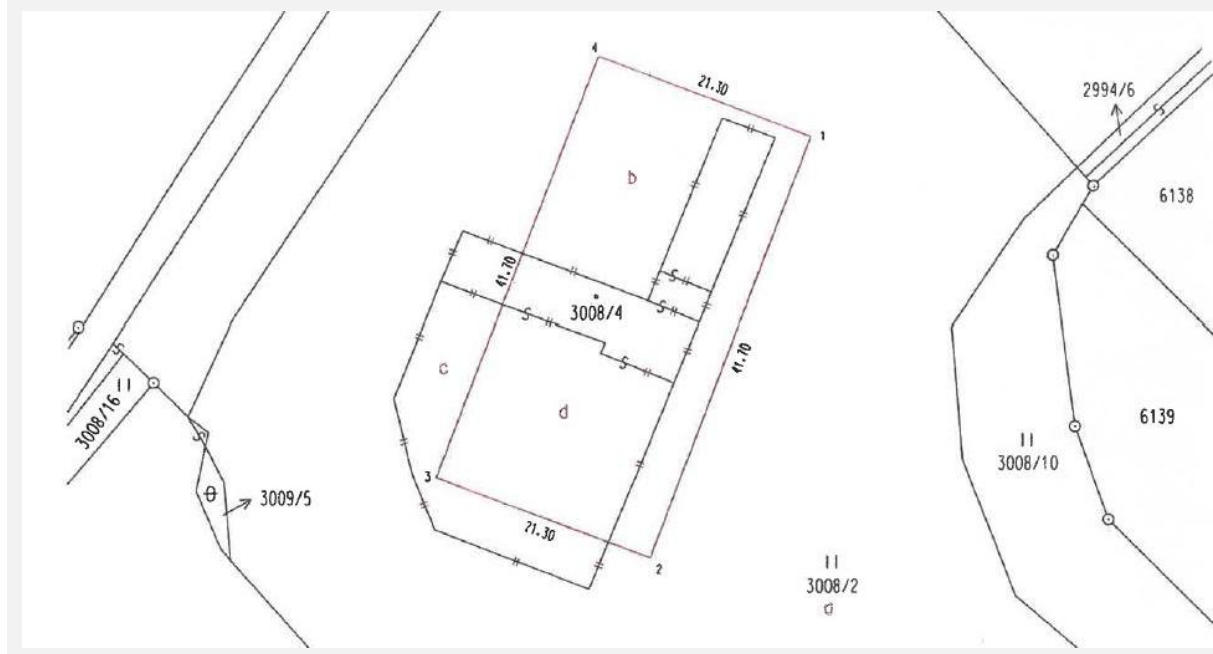
Zájmový majetek se nachází na SZ území MČ Brno-Komín, a to v okrajové části této lokality v areálu „Pila Bystrc“. Přístup k zájmovému areálu, v jehož SV části se zájmový majetek nachází je z ul. Pacary, a to po zpevněné, avšak zvětralé asfaltové komunikaci. Pro tuto lokalitu je typická zástavba průmyslovými objekty a sklady viz „Pila Bystrc“.

Zájmový majetek ve smyslu tohoto znaleckého posudku je reprezentován částmi pozemků: parc.č.3008/2 a parc.č.3008/4, vše k.ú. Komín, na kterých se nachází stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 (v tomto znaleckém posudku je stavba označena jako „Hala“), která však k datu ocenění není vedena / zobrazena v katastrálním operátu. Rozsah oceňovaného majetku je pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažován ve smyslu a rozsahu geometrického plánu č.2552-308/2017, zpracovatel: [REDAKCE], ze dne 01.11.2017, viz níže.

Výše uvedené zájmové pozemky, resp. jejich části jsou v majetku subjektu Statutární město Brno, se sídlem na adrese Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.

Stavba haly je ve vlastnictví obchodní společnosti Lesy města Brna, a.s., IČO 60713356, DIČ CZ60713356, se sídlem na adrese Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim.

Výřez z GP č.2552-308/2017, zpracovatel: [REDAKCE], ze dne 01.11.2017



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
	ha	m ²		Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			
					katastru nemovitostí						dřívější poz. evidenci	ha	
3008/2	1	13 90	travní p.	3008/2	1	11 91	travní p.	0	3008/2 3008/4	10001 10001	1 09 : 83 2 : 08 1 11 : 91	a c	
3008/4	6	89	zast. pl.	3008/4	8	88	zast. pl.	2	3008/2 3008/4	10001 10001	4 : 07 4 : 81 8 : 88	b d	
	1	20 79			1	20 79							

zdroj: geometrický plán č.2552-308/2017, zpracovatel: [REDAKCE] datum souhlasu katastrálního úřadu s číslováním parcel: 06.11.2017

Hala

Jedná se o stavbu samostatně stojící jednodílné rámové (portálové) přízemní haly se sedlovou střechou. Stavba má obdélníkový půdorys o přibližných půdorysných rozměrech: 21,30 x 41,70 m. Zájmová hala se k datu ocenění nachází na pozemcích parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Komín, avšak k datu ocenění není vedena / zobrazena v katastrálním operátu. Stavba haly je ve vlastnictví obchodní společnosti Lesy města Brna, a.s., IČO 60713356, DIČ CZ60713356, se sídlem na adrese Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim, kde je vedena v Inventárním seznamu dlouhodobého majetku, na Kartě dlouhodobého majetku pod inv.č.180008.

Konstrukce haly je tvořena rámy / portály z válcovaných ocelových nosníků. Ty jsou založeny v základových patkách ze železobetonu. Prostorová tuhost konstrukce je zajištěna systémem zavětrování ve svislých rovinách a střešním pláštěm tvořeným soustavou vazníků z ocelových válcovaných profilů a trapézového plechu. Hala nemá boční opláštění. Střecha haly je odvodněná podokapními žlaby. Stavba nemá osazen hromosvod, ocelová konstrukce je uzemněna. Podlaha haly je zpevněná prašná (zhuťněná šterkodrt'). Ve vnitřním prostoru haly se nacházejí polopříčky tvořené ekvivalentem (nadměrného) záporového pažení, kdy jsou dřevěné fošny vkládány mezi svislé válcované ocelové nosníky. Polopříčky mají funkci vymezení, a sice aby dřevoštěpka skladovaná v hale nevyvozovala tlaky na nosnou ocelovou konstrukci haly.

UPOZORNĚNÍ:

Přestože je v zadavatelem poskytnutých podkladech zájmová stavba označena jako „hala“, tak ve skutečnosti se jedná de facto o přístřešek, jelikož stavba jako taková sestává (mimo základových konstrukcí) ze střechy, resp. jednovrstvého střešního pláště vynášeného sestavou sloupů, jejíž stěny však nejsou opláštěny. Toto tvrzení je v souladu s metodickým doporučením vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj, a to v publikaci „Pergola a přístřešek podle zákona č. 283/2021 Sb.“ (aktualizováno), tj. aktuální znění k datu 06.05.2026, kde se uvádí: *„Přístřešek je zastřešenou stavbou bez obvodových svislých konstrukcí (některých nebo všech) a je určen ke konkrétnímu účelu užívání. Ve smyslu ČSN 73 4055 – Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů – se jedná o objekt poloodkrytý, tj. samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce nejen vytvářejí nosnou soustavu, ale i částečně jej ohraničují; objekt se pak svým charakterem blíží budově, neboť má zastřešení a popřípadě i některou ze stěnových konstrukcí. Přístřešek je stavbou ve smyslu stavebního zákona a podléhá posuzování podle stavebního zákona.“*

Rovněž je zde uvedeno: *„Pokud je nutné zajistit ochranu před deštěm nebo sněhem, je vhodnější zvolit funkční přístřešek nebo zahradní altán než pergolu porostlou popínavými rostlinami, jejíž schopnost čelit povětrnostním vlivům je závislá na hustotě olistění. Přístřešek není pergola! Přístřešek musí být již od prvopočátku dimenzován pro zastřešení, zatížení sněhem a namáhání větrem.“*

V daném případě se jedná o pozemní stavbu charakteru skladovací haly. O stavbu se jedná z pohledu zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, nikoliv však již z pohledu zák.č.256/2013 Sb., katastrální zákon.

Objekt SO01 „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 ve smyslu zák.č.256/2013 Sb. není „budovou“. Objekt je bez obvodového opláštění, nelze jej v katastru nemovitostí zaevidovat jako samostatnou „budovu“, protože nesplňuje právě zákonnou definici „budovy“. Jedná se o samostatný „přístřešek“ velkých rozměrů (zastavěná plocha 888m², obestavěný prostor 8588m³, výška do hřebene 11,20m), neboť nevyhovuje definici „budovy“, která je definována jako „stavba převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“. Zájmový majetek – „Přístřešek“ se projevuje absencí stěn. „Přístřešek“ je ze své podstaty stavbou bez svislých obvodových konstrukcí (nebo s jejich absencí na většině stran), a proto tuto stavbu příslušný katastrální úřad jako samostatnou „budovu“ do katastrálního operátu nezapiše. Na samostatně stojící přístřešek bez obvodových stěn se pohlíží jako na součást pozemku, na kterém stavba stojí. Stavbu nelze vymezit, protože nesplňuje definici „budovy“ ve smyslu katastrálního zákona a ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy z titulu „superficies solo cedit“ (lat.„povrch ustupuje půdě“).

KR uvádí vadně pozemek parc.č.3008/2, k.ú. Komín, tento případ by nastal, pokud by byl proveden výmaz pozemku parc.č.3008/4, k.ú. Komín

Konstrukční a stavební řešení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	základové patky z železobetonu
2. Svislé konstrukce	ocelová rámová konstrukce
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	jednoplášťová nezateplená
5. Krytiny střech	trapézový plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	nátěrové souvrství
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	strojně hutněná šterkodrt'
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	polopříčky v kombinaci dřevo / ocel

Jedná se o stavbu, jejíž technický stav odpovídá době a účelu jejího vzniku. Stavba je průběžně udržována a je v dobré kondici bez výrazných viditelných vad a poruch. Objekt je průměrně opotřeben. Stavba byla zkolaudována v roce 2018. Stáří stavby ke dni ocenění je 8 let (2026 – 2018 = 8 let).

Pozemek parc.č.3008/2, k.ú. Komín

Zájmový pozemek je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku trvalý travní porost. Tento údaj neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, jelikož k datu ocenění se na části zájmového pozemku nachází stavba haly (Skladovací hala na dřevoštěpku, inv.č.180008), tato hala je v majetku spol. Lesy města Brna, a.s.), je o jiném půdorysném průmětu, resp. o jiné zastavěné ploše než je zobrazeno a k datu ocenění vedeno v katastrálním operátu, viz tabulka s obrázky níže. Na části pozemku se nachází nelesní porost.

Předmětem ocenění je z tohoto důvodu část pozemku parc.č.3008/2, k.ú. Komín o nové výměře definované geometrickým plánem č.2552-308/2017.

Umístění zájmového pozemku na podkladu ortofotomapy:

zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového pozemku na podkladu katastrální mapy:**Pozemek parc.č.3008/4, k.ú. Komín**

Zájmový pozemek je v katastrálním operátu veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Tento údaj neodpovídá skutečnému způsobu užívání pozemku, jelikož k datu ocenění se na části zájmového pozemku nachází stavba haly (Skladovací hala na dřevoštěpku, inv.č.180008), tato hala je v majetku spol. Lesy města Brna, a.s.), je o jiném půdorysném průmětu, resp. o jiné zastavěné ploše než je zobrazeno a k datu ocenění vedeno v katastrálním operátu, resp. o jiné zastavěné ploše než má pozemek parc.č.3008/4, k.ú. Komín, viz tabulka s obrázky níže.

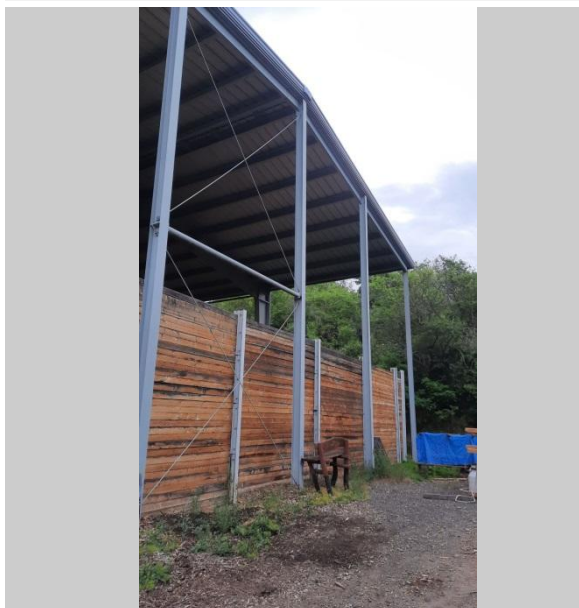
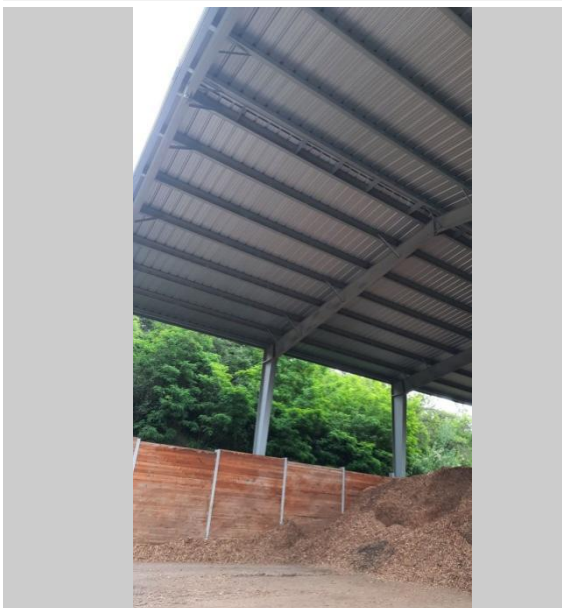
Předmětem ocenění je z tohoto důvodu pozemek parc.č.3008/4, k.ú. Komín o nové výměře definované geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, změnu obvodu budovy č.2552-308/2017.

Umístění zájmového pozemku na podkladu ortofotomapy:

zdroj: cuzk.cz

Umístění zájmového pozemku na podkladu katastrální mapy:**Výčet zájmových pozemků a jejich částí, k.ú. Komín, dle GP č. 2552-308/2017:**

LV č.	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra dle KN [m ²]	Rozdělení dle GP č.2552-308/2017
10001	3008/2	trvalý travní porost	11 390	11 191
	3008/4	zastavěná plocha a nádvoří	689	888
	Celkem		12 079	12 079
	Celkem oceňovaný pozemek (nově 3008/4)			888

Fotodokumentace (zdroj: vlastní):*Přjezd k zájmovému majetku**Okolí haly, zpevněná plocha Pily**Okolí haly**Okolí haly**Pohled na halu od SV**Pohled na halu od SZ**Pohled na halu od JZ**Pohled do interiéru haly*

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDACTED]

C.3.9 Rozbor tržního prostředí, vztah k pozemkům

Informativně pro porovnání růstu cen

Růst spotřebitelských cen za leden až únor letošního roku dosáhl v průměru 1,5 % (proti 1,9 %). Výrazně zvýšená cenová dynamika se udržovala u služeb (růst o 4,6 %), naopak vývoj cen zboží (-0,6 %) byl značně příznivý. Do vysokého růstu cen služeb se propisovala zejména rostoucí poptávka domácností, zvyšující se mzdové náklady a rychle zdražující nemovitosti. Ceny zboží byly ovlivněny v první řadě klesajícími spotřebitelskými cenami energií. Cenové tlaky mírnily i nižší světové ceny potravinářských komodit. Na pokles dovozních cen obecně pak působilo výrazné posilování koruny. Inflační tlaky díky zpožděnému působení nadále mírnila měnová politika. Ve směru vyšší inflace působily na počátku letošního roku zejména náklady vlastnického bydlení (růst o 5,1 %) a nájemné (6,2 %), kam se propisují dynamicky rostoucí ceny nemovitostí; dále pak tabák (6,0 %), vlivem zvýšení spotřební daně; a restaurace, kavárny a podobná zařízení (4,0 %) a rekreační služby (5,9 %), kde mají významný vliv rostoucí mzdové náklady.

V roce 2026 by měla průměrná míra inflace zůstat na 2,5 % (proti 2,1 %). Ve směru nižší inflace by kromě převedení financování podporovaných zdrojů energie (POZE) měla působit silnější koruna a loňský pokles světových cen zemědělských komodit. Nadále by pak mělo působit restriktivně také dřívější nastavení měnové politiky. Naopak mezi očekávané proinflační faktory se řadí zejména zdražení ropy, plynu a elektřiny v důsledku válečného konfliktu na Blízkém východě, pokračující vysoká cenová dynamika u bytových nemovitostí, silný růst mezd a platů a zvýšení spotřebních daní z tabáku a z lihu.

Příspěvek daňových změn a růstu cen položek s alespoň částečně regulovanými cenami by měl v souhrnu dosáhnout 0,3 p. b. (proti 0,0 p. b.). Daňové změny zahrnují další zvýšení spotřebních daní z lihu a z tabákových výrobků. Vývoj regulovaných cen pak bude poměrně nesourodý. Ceny komoditních složek elektřiny a plynu by měly meziročně vzrůst kvůli jejich zdražení na velkoobchodních trzích v reakci na válku na Blízkém východě. Celková cena elektřiny by měla meziročně klesnout vlivem zlevnění regulované části díky převedení financování POZE plně na stát. Růst ostatních regulovaných cen bude zvýšený vzhledem k pokračující vysoké cenové dynamice ve službách, ale i zdražení pohonných hmot v hromadné dopravě.

<https://mf.gov.cz/cs>

ČSOB Index - pozemky

Ceny pozemků ve čtvrtém čtvrtletí mezikvartálně narostly o 2,5 procenta, což představovalo nejsilnější tempo za poslední bezmála tři roky. I v posledním čtvrtletí loňského roku platilo to, co v minulých sledovaných obdobích – poptávka na trhu s pozemky zaostávala za jejich nabídkou. Tu brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájem kupců se tak přesouval dál od větších sídel, a to i na místa bez veřejné infrastruktury, kterou lze nahrazovat novými technologiemi, jakými jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy.

zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito (ocenění stavby)

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito (ocenění pozemků)

G. POSUDEK 4 - PŘÍSTUP CENY ZJIŠTĚNÉ

Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Martin Choleva a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2026), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená vyhláška použita, neboť je pro výpočet výstižnější a podrobnější než ocenění podle THU – jedná se o objekt, který byl v čase různě přistavován, resp. byla měněna i dispozice interiéru až do současného konečného stavu. Stejně tak jsou i různá data stáří jednotlivých přístaveb a tím i jejich různá amortizace.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž znalec / odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí, resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy

o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce. Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhl.,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užít z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny,
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

THU – technickohospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele):

Zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je stanovena jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika

a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů.

Účelové měrné jednotky:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/,
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT),
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP).

zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

Ocenění nákladovým přístupem

Věcná hodnota staveb

Hala

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku použil znalec viz (A.3 - Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku) jako výchozí cenu, účetní vstupní cenu položky inv.č.180008 tak, jak je zadavatelem vedena v jeho účetní evidenci – v Kartě dlouhodobého majetku. V tomto smyslu se jedná o celkovou cenu, která byla zadavatelem prokazatelně vynaložena na pořízení zájmové haly a podle které činila 7 343 248,- Kč, bez DPH. Jak je z výše uvedeného patrné, tak částka za realizaci zájmové haly byla zadavatelem vložena po kolaudaci zájmové stavby haly, tj. v roce 2018. Z tohoto důvodu je při ocenění nutné zohlednit vliv inflace (cenové navýšení) směrem k datu ocenění.

Pro stanovení roční míry inflace použil znalec data zveřejněná Českým statistickým úřadem. zdroj: <https://csu.gov.cz/domov>, v oddílu „Indexy spotřebitelských cen“.

Průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:

v roce 2000.....3,9 %	v roce 2013.....1,4 %
v roce 2001.....4,7 %	v roce 2014.....0,4 %
v roce 2002.....1,8 %	v roce 2015.....0,3 %
v roce 2003.....0,1 %	v roce 2016.....0,7 %
v roce 2004.....2,8 %	v roce 20172,5 %
v roce 2005.....1,9 %	v roce 20182,1 %
v roce 2006.....2,5 %	v roce 20192,8 %
v roce 2007.....2,8 %	v roce 20203,2 %
v roce 2008.....6,3 %	v roce 20213,8 %
v roce 20091,0 %	v roce 202215,1 %
v roce 2010.....1,5 %	v roce 202310,7 %
v roce 2011.....1,9 %	v roce 20242,4 %
v roce 2012.....3,3 %	v roce 20252,5 %

zdroj: Odbor informačních služeb, https://csu.gov.cz/docs/107508/a3bcc692-1894-b309-99d1-470e95b65144/inflace_2000_2025.pdf

Komentář znalce k obrázku Průměrná roční míra inflace:

Z dostupných dat publikovaných Českým statistickým úřadem je patno, že v letech 2022 a 2023 došlo k extrémnímu navýšení průměrné roční míry inflace v kontextu sledovaného / publikovaného období. Naopak v letech 2018, resp. 2019 až 2021 a mezi lety 2024 a 2025, resp. 2026 dochází výraznému snížení průměrné roční míry inflace oproti letům 2022 a 2023. Zároveň dochází v letech 2024, 2025, resp. 2026 ke stabilizaci výše průměrné roční míry inflace.

Pro rok 2026 je průměrná roční míra inflace dle dostupných dat publikovaných Českým statistickým úřadem ve výši 2,10 % k datu 10.06.2026

zdroj: https://csu.gov.cz/mira_inflace

Ocenění se zohledněním vlivu průměrné roční inflace:

Rok	Průměrná roční míra inflace [%]	Cena realizace haly [Kč]
2018		7 343 248
2019	2,80	7 548 859
2020	3,20	7 790 422
2021	3,80	8 086 458
2022	15,10	9 307 514
2023	10,70	10 303 418
2024	2,40	10 550 700
2025	2,50	10 814 467
2026	2,10	11 041 571
Cena v roce 2026 (k datu ocenění)		11 041 571

Cena bez případné DPH.

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:		3 822 678,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Upravená cena	=	11 041 571,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků (amortizace 2% ročně)

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 8 / 50 = 16,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$	*	0,840
Hala - věčná hodnota	=	9 274 919,64 Kč

Cena bez případné DPH.

D.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění stavby haly Metodou nákladového ocenění (věčná hodnota).

Cena zájmové haly k datu 09.06.2026.

Položka	Cena bez DPH [Kč]
Hala na pozemku parc.č.3008/4, k.ú. Komín (ve smyslu GP č.2552-308/2017)	9 274 919,64
Celkem	9 274 919,64
Zaokrouhleně	9 275 000,00

Cena je bez případné DPH.

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Nebylo aplikováno.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDAKCE], ekonomický a stavební poradce a [REDAKCE]
znalec a certifikovaný odhadce.

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

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

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

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/obchodovatelných cen

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, resp. cenami nabízeného majetku realitními kanceláři. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových,

upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodeích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Cena je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena a z výpočtu získáme statistickým vyhodnocením cenu jako průměrnou, minimální a maximální, nejčastěji hledáme cenový aritmetický průměr (nebo také vážený průměr nebo také medián), tak je získána jeho porovnávací hodnota.

Statistické metody požadují velký počet srovnávacích reprezentantů; většinou však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podrobně definovaných majetků (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště nebo realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

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

Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost má oceňovatel možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. V ocenění je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny jako výhled do budoucnosti realitních transakcí (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny jako pohled do minulosti realitních transakcí (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifíků.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

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

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

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.com nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě a nejlépe i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou a vlastní databáze.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Ze Sbírky listin místně příslušného katastrálního pracoviště je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná); takové kupní smlouvy jsou snadno rozeznatelné podle vkladového čísla (V-000/ rok/číslo pracoviště).

V kupních smlouvách se jedná o ceny realizované; takové výchozí hodnoty/ ceny dále koeficienty odlišnosti neupravujeme a ponecháváme je rovny jedné. Dále je realizovaná cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen realizovaných se použijí rovněž úpravy indexem odlišnosti a po propočtu je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná

hodnota (nebo také vážený průměr nebo také medián), která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny předmětného majetku jsou využívány zdroje profesních databází, které se zabývají selekcí a kolekcí kupních smluv z místně příslušných katastrálních pracovišť a z vlastních databází.

Volba metodického přístupu:

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny). Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Při postupu ocenění podle zák.č.151/1997 Sb. provedeme selekci zdrojů a kupní smlouvy důsledně použijeme pro určení/ stanovení obvyklé ceny a naopak realitní nabídky použijeme důsledně pro určení/ stanovení tržní hodnoty. Pokud provádíme tržní ocenění ve smyslu znaleckých standardů pak na důsledném oddělení kupních smluv od realitních nabídek se netrvá a je možno provést jejich kombinaci.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení / určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která by měla být pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě. Na základě průzkumu Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště jsme našli dostatečný počet obdobných pozemků pro porovnání v dané lokalitě.

Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě výměry.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí (její cenu zatím neznám) a srovnatelnou nemovitostí (její cenu znám např. z kupní smlouvy). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro stavby:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny
K2	Lokalita
K3	Velikost
K4	Tvar pozemku
K5	Úvaha zpracovatele ocenění

Ocenění

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	V-20205/2023-702				
Lokalita:	k.ú. Řečkovice				
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi J.P.N.C. s.r.o. / M. spol. s r.o. ze dne 30.10.2023. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.3594/20, o výměře 2989 m ² , druh pozemku orná půda. celková cena vč. DPH činí 5 000 000,- Kč zdroj: kupní smlouva, stav: 2023, cena vč. případné DPH (celková cena), pozemek má charakter stavebního pozemku				
Užitná plocha:	2 989,00 m ²				
Použité koeficienty:					 Zdroj: kupní smlouva
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00				
K2 Lokalita - oceňovaný má horší	0,95				
K3 Velikost - oc. je menší, JC může být vyšší	1,05				
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00				
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 2,5% meziročně (CÚ2023/2026)	1,08				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
5 000 000	2 989,00	1 673	1,08	1 807	

2.	V-9072/2025-702				
Lokalita:	k.ú. Maloměřice				
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi J.K. / K. r.s. s.r.o. ze dne 10.12.2024. Předmětem kupní smlouvy jsou pozemky: parc.č.2389/2, o výměře 1213 m ² , druh pozemku ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.2389/43, o výměře 1086 m ² , druh pozemku ostatní plocha – manipulační plocha, pozemek parc.č.2557/2, o výměře 47 m ² , druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace a dále spoluvlastnický podíl ve výši id.2349/5905 na dvojici pozemků, a to na pozemku parc.č.2389/24, o výměře 277 m ² , druh pozemku ostatní plocha – manipulační plocha a na pozemku parc.č.2389/33, o výměře 236 m ² , druh pozemku ostatní plocha – manipulační plocha a na pozemku. celková cena vč. DPH činí 9 075 000,- Kč zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena vč. případné DPH (celková cena), pozemek má charakter stavebního pozemku				
Užitná plocha:	3 636,00 m ²				
Použité koeficienty:					 Zdroj: kupní smlouva
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00				
K2 Lokalita - oceňovaný má horší	0,95				
K3 Velikost - oc. jsou větší, JC může být nižší	0,95				
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00				
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 2,5% meziročně (CÚ2025/2026)	1,02				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
9 075 000	3 636,00	2 496	0,92	2 296	

3.	V-9775/2024-702				
Lokalita:	k.ú. Maloměřice				
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi S.ž. s.o. / O. Ž., a.s. ze dne 06.05.2024. Předmětem kupní smlouvy jsou pozemky: parc.č.1903/2, o výměře 8 m ² , druh pozemku ostatní plocha – jiná plocha, parc.č.1903/3, o výměře 65 m ² , druh pozemku ostatní plocha – jiná plocha, parc.č.1903/5, o výměře 98 m ² , druh pozemku ostatní plocha – jiná plocha a parc.č.1903/9, o výměře 24 m ² , druh pozemku ostatní plocha – jiná plocha celková cena vč. DPH činí 545 634,- Kč zdroj: kupní smlouva, stav: 2024, cena vč. případné DPH (celková cena), pozemek má charakter stavebního pozemku				
Užitná plocha:	195,00 m ²				
Použité koeficienty:					 Zdroj: kupní smlouva
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00				
K2 Lokalita - oceňovaný má horší	0,95				
K3 Velikost - oc. jsou větší, JC může být nižší	0,95				
K4 Tvar pozemku - oceňovaný má lepší	1,05				
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 2,5% meziročně (CÚ2024/2026)	1,05				

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
545 634	195,00	2 798	1,00	2 798
Minimální jednotková porovnávací cena				1 807 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				2 300 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				2 798 Kč/m ²
Zaokrouhleně				2 300 Kč/m²

Cena vč. případné DPH (celková cena).

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zájmové pozemky, resp. pozemek ve smyslu GP č. 2552-308/2017 se nachází na SZ okraji MČ Brno-Komín, a to v okrajové části této lokality v areálu „Pila Bystrc“. Přístup k zájmovému areálu, v jehož SV části se zájmový majetek nachází, je z ul. Pacary, a to po zpevněné, avšak původní asfaltové komunikaci. Pro tuto lokalitu je typická zástavba průmyslovými objekty a sklady, viz „Pila Bystrc“.

Jako přednost zájmových pozemků, resp. zájmového pozemku ve smyslu GP č. 2552-308/2017, vnímá znalec jednoznačně jejich začlenění do ploch lehké výroby dle platného územního plánu.

Za negativum lze označit polohu v areálu bez možností dalšího rozšíření s ohledem na platný územní plán a místní vazby, kdy okraje zájmového areálu bezprostředně navazují na plochy krajinné zeleně a plochy náležící do regionálního biokoridoru. Rovněž příjezd k zájmovým pozemkům/ -ku, potažmo k celému zájmovému areálu „Pila Bystrc“ z ul. U Zoologické zahrady přes ul. Pacary se jeví jako nevhodný pro pohyb těžkých a dlouhých vozidel, např. kamionů s návěsem nebo vozidel s opleny. Nelze rovněž opomenout skutečnost, že zájmový pozemek (nový) parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín ve smyslu GP č. 2552-308/2017 je zcela zastavěn stavbou haly.

Celkem znalec získal 7 cenových informací (reprezentantů) ve formě kupních smluv. Následně byly v tomto znaleckém posudku použity 3 z výše uvedených reprezentantů / kupních smluv. Tyto kupní smlouvy byly realizovány v letech 2023 až 2025, a to v jednotkových cenách (JC) od 1 673,- Kč/m² do 2 798,- Kč/m², vč. DPH. Znalec hledal reprezentanty obdobných pozemků určených k zastavění lehkou výrobou z pohledu platného územního plánu obce. Při výběru reprezentantů znalec rovněž zohlednil polohu vybraných reprezentantů v periferních částech města Brna, v rozsahu dostupných relevantních dat. Znalec konstatuje, že byl realizován dostatek nemovitostních obchodů.

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o selektované kupní smlouvy, byl koeficient K₁ nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 2,50 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled, Princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

S ohledem na výše uvedené cenové rozboru uvažuje znalec jednotkovou cenu nezastavěných zájmových pozemků, zapsaných na LV č.10001, k.ú. Komín ve výši 2 300,- Kč/m², vč. případné DPH.

V souladu s obecně uznávanými profesními standardy „AZO“ (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) uplatňujeme na zájmovém pozemku obecně užívané snížení jednotkové ceny ve výši 15,00 % (tj. 85,00 %, původní jednotkové ceny), které je uplatňováno na základě následující premisy: cena pozemku (-ů) pod stavbou by měla být nižší než cena volného pozemku - tvrzení vychází z úvahy, že ochotný kupující si raději vybere volný pozemek, než pozemek zastavěný.

Ocenění:

Parc.č.	Výměra [m ²]	Jedn. Cena (JC) [Kč/m ²]	Korekce JC [Kč/m ²]	Upravená JC [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
3008/4	888	2 300	0,85	1 955	1 736 040

Cena vč. případné DPH (celková cena).

F.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění Porovnávací metodou. Cena zájmového pozemku ve smyslu GP č.2552-308/2017, k.ú. Komín k datu místního šetření, tedy ke dni 09.06.2026.

Položka	Cena, vč. DPH [Kč]	Cena bez DPH [Kč]
Pozemek parc.č.3008/4, k.ú. Komín (ve smyslu GP č.2552-308/2017)	1 736 040	1 434 744
Zaokrouhleně		1 430 000

Cena je bez případné DPH.

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP CENY ZJIŠTĚNÉ**G.1 Popis postupu při analýze dat**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů, dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

G.2 Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu**Oceňovací předpis**

Ocenění může být provedeno podle zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb.,vyhl.č.345/2015 Sb.,vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb.,vyhl.č.424/2021 Sb.,vyhl.č.337/2022 Sb.,vyhl.č.434/2023 Sb., vyhl.č.370/2024 Sb. a vyhl.č.523/2025 Sb. v platném znění (aktuální v době ocenění).

G.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění nebude aplikován. Zadavatel nepožaduje.

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Byl proveden nemovitostní průzkum s hledáním obdobného majetku. Na základě nalezených údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu nemovitostí se znalec vzhledem k charakteru daného majetku, přiklonil k porovnávacímu přístupu ocenění (při ocenění zájmových pozemků ve smyslu geometrického plánu č.2552-308/2017) a k nákladovému přístupu ocenění při ocenění zájmové haly, neboť oba zvolené přístupy dle názoru znalce objektivně vystihují stav majetku k datu ocenění.

Komentář k určení/ stanovení ceny obvyklé / tržní hodnoty:

Pro ocenění pozemku ve smyslu geometrického plánu č.2552-308/2017 byla použita metoda porovnávací, a to v souladu s kritérii zák.č.151/1997 Sb. Znalec zkoumal již realizované nemovitostní obchody s obdobným druhem pozemků, jako jsou pozemky zájmové, resp. jako zájmový pozemek ve smyslu geometrického plánu č.2552-308/2017, přičemž čerpal data výhradně z kupních smluv, tedy již z realizovaných obchodních transakcí. Znalec získal data v podobě kupních smluv realizovaných v letech 2023 až 2025.

Při výběru vhodných (porovnatelných) reprezentantů / pozemků byl kladen důraz na zastavitelnost zájmových pozemků, která je dána platným územním plánem i na jejich dopravní dostupnost, resp. srovnatelnou polohu na periferii města Brna.

Při ocenění zájmové haly byla použita Metoda nákladová, resp. cena časová (věcná hodnota), která zohledňuje obvyklé náklady na výstavbu zájmové haly a vliv opotřebení / stáří zájmové haly k datu ocenění.

Zkrácená SWOT analýza nemovitosti / nemovité věci:

SILNÉ STRÁNKY (Strong Points)
poloha v plochách lehké výroby dle platného územního plánu,
poloha v oploceném areálu,
příjezd po zpevněné komunikaci,
zájmová hala soudobého provedení.
SLABÉ STRÁNKY (Weak Points)
areál bez možnosti dalšího rozšíření – návaznost na plochy regionálního biokoridoru,
zájmový pozemek ve smyslu geometrického plánu č. 2552-308/2017 je zcela zastavěn halou,
příjezd k zájmovým pozemkům/-ku, potažmo k celému zájmovému areálu „Pila Bystrc“ z ul. U Zoologické zahrady přes ul. Palcary se jeví jako nevhodný pro pohyb těžkých a dlouhých vozidel např. kamionů s návěsem nebo nákladních vozů s opleny,
zájmová hala bez elektroinstalace,
zájmová hala bez bočního opláštění.

Ocenění nákladovou metodou (věcná hodnota) je ve smyslu dále uvedených judikátů (zejm. NS č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083) považováno za cenu obvyklou.

Vzhledem k tomu, že se s obdobnými objekty, v obdobném stavebně-technickém, stavebně-právním a ekonomickém stavu běžně neobchoduje, využíváme možnost, kterou nabízí judikát – *USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083*, který vyhodnocuje věcnou hodnotu jako použitelnou veličinu pro stanovení obvyklé ceny.

Pojmy obvyklá cena (hodnota) a tržní hodnota oceňovatelské praxi de facto dlouhodobě splývají. V současné novele zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, resp. v prováděcí vyhlášce došlo v §1b k vymezení definic obou pojmů. Sice ne zcela šťastně, neboť obě definice se vyjadřují kondicionálem a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že:

- (1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
- (2) *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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
- (3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
- (4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
- (5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
- (6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
- (8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
 - a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
 - b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
 - c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
 - d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
 - e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
 - f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
 - g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Obecně platí, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním sjednaných cen. Porovnávat lze ovšem a samozřejmě také náklady na pořízení obdobného objektu, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení vlastníků nemovité věci, je uvažováno ocenění nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění (zájmové nemovité věci) v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. **Cena obvyklá (ve smyslu její obecné definice) tak může být dle názoru znalce substituována její tržní hodnotou, stanovenou zejména nákladovým nebo výnosovým způsobem s využitím porovnávacího přístupu u hodnototvorných faktorů použité metody (nejčastěji objektivně platné stavební náklady či dosažitelné tržní nájemné u srovnatelných objektů).**

Z uvedeného judikátu - USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083 uvádíme:

... považoval odvolací soud za rozhodující pro určení peněžitě náhrady výši věcné hodnoty stavby odpovídající nákladovému způsobu ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, která vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. V rozsudku ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4137/2011, pak Nejvyšší soud podrobně vysvětlil, že takovou cenou, která nejlépe prospívá zachování rovnovážného stavu mezi účastníky vztahu, je ve většině případů cena obvyklá, tj. cena obvyklých nákladů, které by musely být vynaloženy na nabytí daného - srovnatelného plnění

s přihlédnutím k případné vadnosti či nedostatkům poskytnutého plnění.... Uzavřel-li odvolací soud, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení žalobce odpovídá **obvyklá cena plnění stanovená na základě znaleckého posudku GTV nákladovým způsobem ocenění, tj. věcná hodnota stavby KV Arény vycházející z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění** (předání žalobci), neodchýlil se od výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu týkající se vzájemného vypořádání nároků z neplatné smlouvy podle § 457 a 458 odst. 1 obč. zák.

Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že **věcnou hodnotu majetku je možno považovat v některých případech (dle našeho odborného názoru i jako je případ řešený) za cenu obvyklou**. Chápáno ovšem tak, že věcná hodnota stavby / stavební úpravy vychází z nákladů, které by bylo nutné obvykle vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (ne pořízení koupí, ale pořízení vybudováním).

Díky použitému konjunktivu se definice obvyklé ceny a tržní hodnoty významově neliší, lze hovořit o tom, že obvyklá cena je podmnožinou (subsumpcí) tržní hodnoty majetku.

H.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v jeho okolí.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDAKCE] ekonomický a stavební poradce a [REDAKCE] znalec a certifikovaný odhadce.

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na určení obvyklé ceny zájmového majetku, kterým je stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, evidovaná v majetku zadavatele pod inv.č.180008 a která je takového typu stavby, jenž se neneviduje v katastrálním operátu, která je bez č.p./č.e., která je stojící na částech pozemků parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Komín, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a jsou zapsány na LV č.10001, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vše včetně součástí a příslušenství.

Zájmovým majetkem je také označen nový pozemek parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), který vznikne rozdělením a sloučením pozemku parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č. 3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín (pozemky jsou doposud zapsány na LV č.10001, k.ú. Komín).

Uvedený majetek je dále v tomto znaleckém posudku veden jako „zájmový majetek“.
Ocenění zájmového majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **09.06.2026**.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel, za souhlasu obou stran budoucí transakce, autoritativně požaduje zpracovat znalecký posudek ve smyslu a rozsahu jím doloženého geometrického plánu č.2552-308/2017, dále kolaudačního souhlasu ke stavbě („Kolaudační souhlas“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/4, datum: 08.02.2018, nrm 12.02.2018) a , pozemku nezapsaného v katastrálním operátu,
- b) zadavatel požaduje ve znaleckém posudku vycházet z účetní vstupní ceny při ocenění položky inv.č.180008, v údobí 02/2018, zařazení nové investice do majetku,
- c) zadavatel požaduje pro narovnání vlastnických vztahů nepovažovat stavbu „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 za technické zhodnocení pozemků, na kterých je stavba vybudována, ale za samostatnou investici, která byla vybudována na základě smlouvy o dílo a po řádném předání a převzetí díla také řádně předána do užívání na základě Kolaudačního souhlasu,
- d) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez DPH,
- e) zadavatel nepožaduje provést ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu ve smyslu § 1c vyhl.č.441/2013 Sb., v platném znění.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty majetku je zpracován na základě nalezeného stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu a na základě požadavků a sdělení, které formuloval uvedený zadavatel.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Ocenění nepeněžitého vkladu (zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK)

§ 251

(1) Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo nebo správní rada.

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

- a) popis nepeněžitého vkladu,
- b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a
- c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

I.2 Odpověď

Znaleckým úkolem bylo zpracování znaleckého posudku s otázkou - na určení obvyklé ceny zájmového majetku, kterým je stavba „Skladovací hala na dřevoštěpku“, evidovaná v majetku zadavatele pod inv.č.180008 a která je takového typu stavby, jenž se neeviduje v katastrálním operátu, která je bez č.p./č.e., která je stojící na částech pozemků parc.č.3008/2 (11390m², trvalý travní porost) a parc.č.3008/4 (689m², zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Komín, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a jsou zapsány na LV č.10001, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vše včetně součástí a příslušenství.

Ocenění zájmového majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **09.06.2026**.

Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020 dále, dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Z tržního prostředí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Znalec poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Ocenění nepeněžitého vkladu (zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK)

§ 251

(1) Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo nebo správní rada.

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

- d) popis nepeněžitého vkladu,
- e) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a
- f) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

Rekapitulace ocenění zájmového majetku:

Cena obvyklá zájmového majetku „Skladovací hala na dřevoštěpku“, inv.č.180008 na pozemku jiného vlastníka parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín ve smyslu geometrického plánu č. 2552-308/2017, Kolaudačního souhlasu pro stavbu („Kolaudační souhlas“, stavba: „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, č.j.S-MCBKOM 04498/2017/4, datum: 08.02.2018, npm 12.02.2018), a zařazení do Inventárního seznamu majetku zadavatele pod inv.č.180008, k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, v působnosti Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, včetně součástí a příslušenství k datu místního šetření, tedy ke dni 09.06.2026, činí:

9 275 000,- Kč

slovy: devětmilionůdvěstěsedmdesátpěttisíc,- Kč

Cena je bez vyjádřené DPH.

Porovnávací metodou určená cena obvyklá zájmového majetku - pozemku po rozdělení a sloučení do parc.č.3008/4 (888m², zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Komín ve smyslu geometrického plánu č. 2552-308/2017, obec Brno, okres Brno-město, v působnosti Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, včetně součástí a příslušenství k datu místního šetření, tedy ke dni 09.06.2026, činí:

1 430 000,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistatřicettisíc,- Kč

Cena je bez vyjádřené DPH.

Cena nepeněžitého vkladu je určena na základě posudku zpracovaného znalcem, a to **v částce odpovídající** ceně obvyklé v místě a čase, **postupem splňujícím podmínky** ve smyslu § 251 zák.č.90/2021, o obchodních korporacích :

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

- a) popis nepeněžitého vkladu (na str. 27 až str.30 a str.32)
- b) použité způsoby jeho ocenění (str.8 až str.13 a str.34 až str.37) a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad (str.51) a
- c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje (str.50 až str.51).

Cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby **a metodami** odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

Předmětem ocenění je pozemek nově vznikající dle GP č.2552-308/2017, jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez č.p./č.e.

Celkový emisní kurz akcií, vydaných vkladateli jako protiplnění za oceňovaný nepeněžitý vklad příjemcem tohoto nepeněžitého vkladu, nesmí převýšit cenu nepeněžitého vkladu stanovenou tímto znaleckým posudkem.

Celkový emisní kurz akcií, vydaných vkladateli jako protiplnění za oceňovaný nepeněžitý vklad příjemcem tohoto nepeněžitého vkladu, nesmí převýšit cenu nepeněžitého vkladu stanovenou tímto znaleckým posudkem ve výši :

10 705 000,- Kč

slovy: desetmilionůsedmsetpěttisíc,- Kč

Cena je bez vyjádřené DPH

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – nejsou. Veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatelem (zejména ověřená projektová dokumentace a společné územní a stavební rozhodnutí) a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou. Takto stanovená obvyklá cena nezohledňuje případné změny a odchylky od projektovaného stavu, které budou zaznamenány v projektové dokumentaci skutečného stavu.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Určení ceny / hodnoty stavu zájmového majetku, je vždy do jisté míry ovlivněno subjektivním vnímáním a vyhodnocením skutečností zjištěných při sběru dat a jejich implementací do libreta znaleckého posudku. Svou roli v této činnosti rovněž hraje množství relevantních dostupných dat potřebných k vyhodnocení této problematiky (znaleckého úkolu) dostupných v daném místě a čase. Zde má znalec na mysli dostatečné množství relevantních statistických dat vztahujících se k zájmovému majetku. Míra nepřesnosti, resp. rozdílnosti výsledků bádání různých autorů, resp. znalců, je rovněž nepřímé množství faktických dat, které mají znalci o zájmovém majetku k dispozici, do jaké hloubky se dané problematice jsou ochotni se věnovat a kolik času jsou schopni si na řešení problematiky vymezit. Čím je zájmový majetek, resp. jeho druh specifitější, tím je o něm z pravidla k dispozici méně informací, riziko odchylek je ve výsledku větší, jelikož každý zpracovatel či znalec přistupuje k získávání vstupních dat rozdílným způsobem, na základě vlastních postupů a zkušeností. Toto se děje rovněž u tohoto posuzovaného majetku. Stanovení hodnoty zájmového majetku je tedy úkolem do jisté míry prognostickým a jako taková je zatížena hypotetickou nejistotou, kterou není znalec schopen objektivně stanovit / vyjádřit.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádné další skutečnosti, které by mohly mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází ze sdělení, která mu poskytl zadavatel posudku v průběhu konání místního šetření.

V posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou / stanovenou obvyklou cenu / tržní hodnotu zájmového majetku.

Zadavatel autoritativně požaduje zpracovat znalecký posudek ve smyslu a v rozsahu jím doloženého geometrického plánu č.2552-308/2017. Znalec upozorňuje, že zadavatelem doložený geometrický plán č.2552-308/2017 není k datu ocenění zaevidován, ani zobrazen v katastrálním operátu. Znalec zároveň upozorňuje, že přesnost závěru tohoto znaleckého posudku je podmíněna rozsahem dotčených pozemků vymezených geometrickým plánem č.2552-308/2017.

Zadavatel autoritativně požaduje ve znaleckém posudku vycházet z účetní vstupní ceny u ocenění položky inv.č.180008 tak, jak je zadavatelem vedená v jeho účetní evidenci – v Kartě dlouhodobého majetku.

KARTA DLOUHODOBÉHO MAJETKU										LIST 1	
Inv.číslo 180008	PM ZKM CSF106	DRUH 20 212 125211 720000	Název složky majetku Skladovací hala na dřevoštěpku			Stav maj Aktivní	ÚčJ 85	Období 02/2018	Stř OdpO RokVýr 18	ZařUž 02/2018	Pův.vst.cena
ÚČETNÍ HODNOTY						DAŇOVÉ HODNOTY					
Účet.vstup.cena 7343248,00	Účet.oprávky	Let.účet.odpis	Účet.zúst.cena 7343248,00	Zp T	Daň.odp.	DC DO	Sk Pol	Letošní odpis	Oprávk m.let	Daň.vst.cena 7343248,00	
TECHNICKÉ ÚDAJE						DOPLŇKOVÉ ÚDAJE					
Výrobní číslo:						Část vst.ceny tvořená neodpoč.DPH					
Výrobce:						Dotace nesniživší vstupní cenu					
Konstr1:						Dotace sniživší vstupní cenu					
Konstr2:											
Identifikace:											
Datum Důvod změny pořizovací ceny 02/18 101 Zařazení nové inv.									Účetní hodnota 7343248,00	Daňová hodnota 7343248,00	
ODPISY											
Rok	DS	účetní	daňové								
Příslušenství											

zdroj: zadavatel - digitální verze dokumentu ve formátu .jpg, dokument „Karta dlouhodobého majetku“, období: 04.2026, vypracoval: Lesy města Brna, a.s.,

Platnost výše uvedených předpokladů má zásadní vliv na přesnost tohoto znaleckého posudku. Při jakékoli změně zadavatelem poskytnutých dat, s nimiž znalec pracoval (viz text výše), pozbývá tento znalecký posudek platnosti.

I.4 Seznam příloh

1. Částečný výpis z LV č.10001, k.ú. Komín
2. Geometrický plán č.2552-308/2017, ze dne 01.11.2017
3. Kolaudační rozhodnutí
4. Karta dlouhodobého majetku, inv.č.180008
5. Výpis z OR, Lesy města Brna, ze dne 29.07.2026

I.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.

Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Jako konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek byli přibráni: [REDAKCE], znalec na oceňování závodů (podniků) a [REDAKCE], bývalá ředitelka katastrálního pracoviště Brno-město a současně – externí zaměstnanec FAST VUT v Brně, Ústav geodézie.

Na zpracování posudku se podíleli: [REDAKCE] a [REDAKCE]

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: [REDAKCE]

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje:

- a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
- c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
- d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav.

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDAKCE], ekonomický a stavební poradce a [REDAKCE], znalec a certifikovaný odhadce.

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádrění ve smyslu GDPR:

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich národnosti a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zpracovatel (vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele). Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail). Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán. Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha, kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob. Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: [REDAKCE]

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění: není uvedena.

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 060257/2026 v centrální evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 7272-095/2026 v evidenci znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 07.08.2026

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb.:

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel:

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28. října 1896/3
602 00 Brno
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah:

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

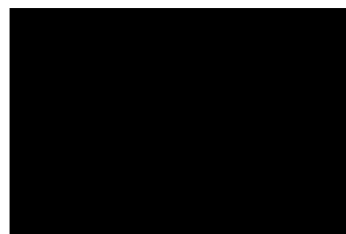
Vypracovali:

██████████
stavební a ekonomický poradce

██████████
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje:

██████████
znalec odpovědný za činnost kanceláře



Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 060257/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

11

1. Částečný výpis z LV č.10001, k.ú. Komín
2. Geometrický plán č.2552-308/2017, ze dne 01.11.2017
3. Kolaudační rozhodnutí
4. Karta dlouhodobého majetku, inv.č.180008
5. Výpis z OR, Lesy města Brna, ze dne 29.07.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2026 23:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2991/3	467	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2994/3	3983	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3008/2	11390	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3008/4	689	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 3190				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2991/3, Parcela: 2994/3, Parcela: 3008/2, Parcela: 3008/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:1068/1994 Z-1401068/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČRN ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:34/1998 Z-1400034/1998-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:433/1998 Z-1400433/1998-702

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

Strana 62 / 73

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2026 23:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2994/3	22911	90
	22954	3893
3008/2	22911	244
	22954	11146

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

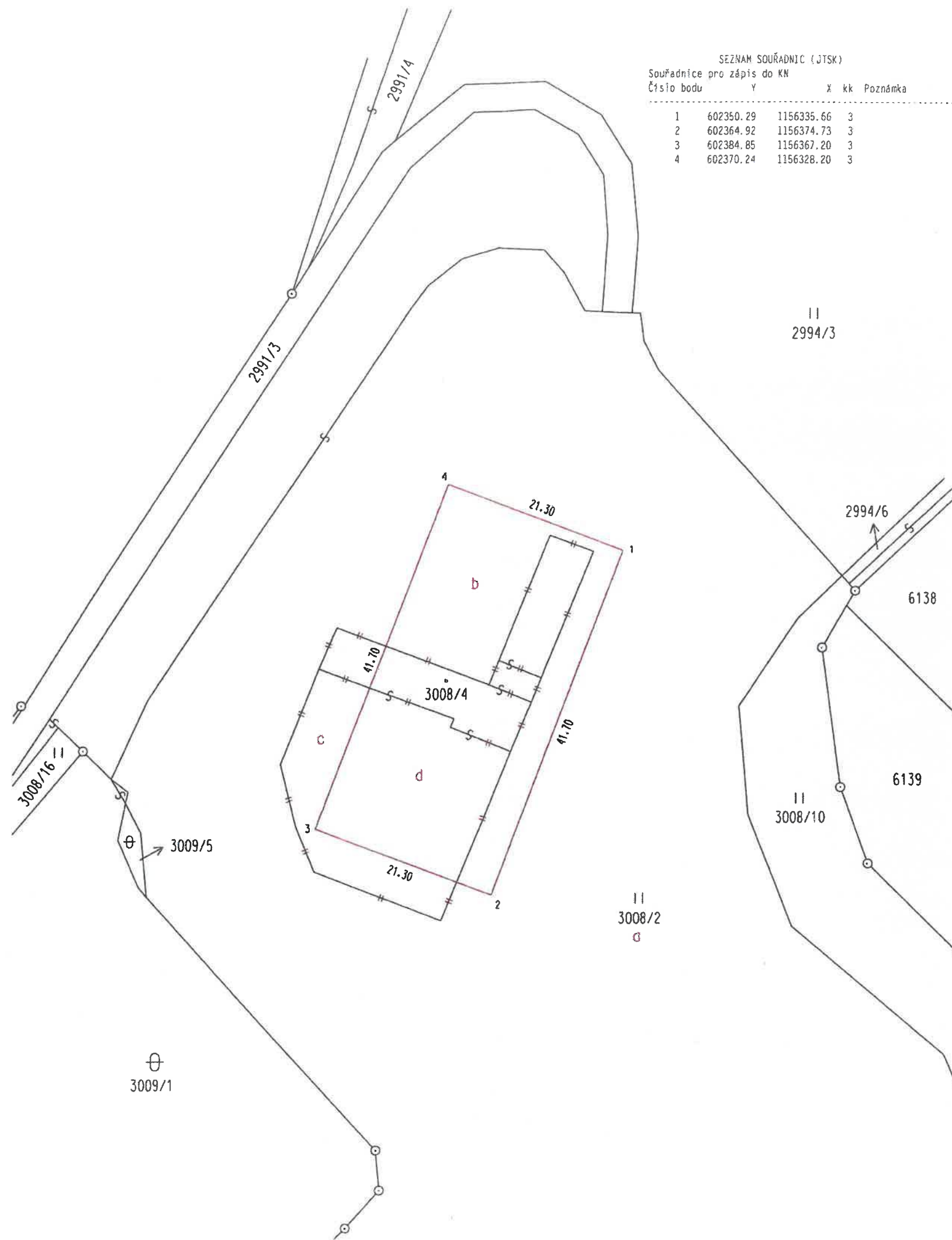
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.07.2026 23:40:48

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označen dílu
													katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
3008/2	1	13 90	travní p.	3008/2	1	11 91	travní p.		0	3008/2		10001	1 09 83	a				
										3008/4		10001	2 08	c				
													1 11 91					
3008/4		6 89	zast. pl.	3008/4		8 88	zast. pl.	bez čp/če výroba	2	3008/2		10001	4 07	b				
										3008/4		10001	4 81	d				
													8 88					
	1	20 79			1	20 79												

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha m ²
3008/2		22911	2	44				22954	1 09 47

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:			
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]			
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 721/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [redacted]			
	Dne: 1.11.2017 Číslo: 60/2017		Dne: 6.11.2017 Číslo: 46/2017			
Vyhovitel: D.R.GEO s.r.o. Vranovská 102 614 00 Brno	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
	Číslo plánu: 2552-308/2017					
	Okres: Brno-město Obec: Brno Kat. území: Komín Mapový list: KMD					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-1913/2017-702 2017.11.06 07:27:20 CET				
sloupy ocelové konstrukce						

Toto opatření nabylo právní účinnosti a je

vykonatelné dnem: 12.01.2018

V Brně dne: 12.02.2018

Úřad městské části města Brna
Brno
stavba**Úřad městské části města Brna, Brno-Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno
Stavební úřad**

Číslo jednací: MCBKOM 00822/2018/SÚ/Nýv

V Brně dne 08.02.2018

Spisová značka: S-MCBKOM 04498/2017/4

Oprávněná úřední osoba: Ing. Zdeněk Nývlt, CSc.

Tel: 541428188, nyvlt@komin.brno.cz**Kolaudační souhlas**

Úřad městské části města Brna Brno-Komín, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný (dále jen „stavební úřad“) podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon") a na základě Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna, části III. Působnosti města a městských částí podle oborů působnosti, Územní rozvoj a výstavba, článku 18 – Působnost městských částí, obdržel dne 30.10.2017 žádost společnosti Lesy města Brna, a.s., Křižíkova 247, 664 34 Kuřim, IČ: 607 13 356, (dále jen „stavebník“), o vydání kolaudačního souhlasu podle ustanovení § 122 zákona č. 183/2006 Sb., a § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb. na stavbu pod názvem „Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín“, na pozemku parc. č. 2991/3, 2994/3, 3008/2 a 3008/4 v k.ú. Komín ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČ: 449 92 785.

Vlastní hala má platné společné územní rozhodnutí č. 375 a stavební povolení vydané pod č.j. MCBKOM01464/2016/SÚ/Nýv ze dne 30.03.2017 s nabytím právní moci dne 21.04.2017.

Předmětem vydání kolaudačního souhlasu je stavba haly pro skladování dřevoštěpky o půdorysném rozměru 42,100 x 21,300 m s výškou hřebene střechy 11,200 m. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovými nosníky výšky 8,000 m, na které jsou osazeny ocelové vazníky. Zastřešení je provedeno pomocí trapézových plechů osazených na ocelové vaznice. Příjezd k hale je po stávající areálové komunikaci v areálu pily. Přístup do haly je ze severní strany. Ukládání materiálu v hale je pomocí kolového nakladače. Před vjezdem do haly je provedena zpevněná plocha, která slouží pro příjezd a otáčení tahačů s návěsy. Vlastní objekt je založen na základových patkách, obvodový plášť je nenosný do výšky 4,00 m tvořený fošnami o tl. 60 mm. Vlastní hala není napojena na inženýrské sítě. Dešťové vody jsou likvidovány na základě smlouvy vsakem na pozemcích Statutárního města Brna. V místě zpevněných ploch je vytvořena podkladní štěrková vrstva fr 0-63 mm o tl. 200 mm. Na tuto vrstvu je proveden nestmelený štěrkový kryt fr 0-32 mm o tl. 100 mm. Část panelové je rozebrána z důvodu vyrovnaní podkladu s následným novým osazením panelů. Zbývající část je nahrazena zpevněnou plochou se štěrkovým krytem. Zbylé panely byly použity k rozšíření příjezdové komunikace v délce 73,120 m o 1,0 m na celkovou šířku komunikace 5,500 m.

Statistické údaje:**SO01 Skladovací hala**

Zastavěná plocha	888 m ²
Obestavěný prostor	8588 m ³
Počet podlaží	1
Výška hřebene střechy	11,200 m



CUZK 100012403849

SO 02 Zpevněné plochy

Zpevněná plocha – štěrkový kryt

1256 m²

Zpevněná plocha – silniční panely

73 m²

Dle předloženého geometrického plánu č. 2552-308/2017 ze dne 1.11.2017 je vlastní objekt předmětem zápisu do katastru a je nově umístěn na pozemku parc. č. 3008/2 k.ú. Komín o ploše 888 m².

Po řádném přezkoumání předložené žádosti, provedení závěrečné kontrolní prohlídky dne 04.01.2018, z které byl sepsán protokol pod č.j.: MCBKOM 00092/2018/SÚ/Nýv, zjištění vzájemného souladu s předloženou projektovou dokumentací skutečného stavu a vzhledem k tomu, že stavebník doložil potřebné doklady a podklady, vydává stavební úřad podle §122 odst. 1 stavebního zákona **kolaudační souhlas** na výše uvedenou stavbu pod názvem „**Skladovací hala na dřevoštěpku, Brno-Komín**“, na pozemku parc. č. 2991/3, 2994/3, 3008/2 a 3008/4 v k.ú. Komín.

Úřad městské části města Brna
Brno-Komín
stavební úřad

Otisk razítka



Zdeněk Nývlt

ÚMČ města Brna, Brno-Komín

Obdrží (jednotlivě na doručence, nebo prostřednictvím datové zprávy):

- Lesy města Brna, a.s., Křižíkova 247, 664 34 Kuřim

Na vědomí:

- Statutárního města Brna, IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, v zastoupení MO MMB (vlastník pozemků pod stavbou 3008/4, 3008/2, 2994/3 a 2991/3)

Co:

- ÚMČ města Brna, Brno-Komín, stavební úřad – spis

KARTA DLOUHODOBÉHO MAJETKU										LIST	1
Inv.číslo 180008	PM ZKM CSF106 20 212 125211 720000	DRUH	Název složky majetku Skladovací hala na dřevoštěpku	Stav maj Aktivní	ÚČJ 85	Období 02/2018	Stř OdpO RokVýr 18	ZařUŽ 02/2018	Pův.vst.cena		
ÚČETNÍ HODNOTY				Zp T Daň.odp.		DAŇOVÉ HODNOTY					
Účet.vstup.cena 7343248,00	Účet.oprávky	Let.účet.odpis	Účet.zúst.cena 7343248,00	DO DO	Sk Pol	Letošní odpis	Oprávk m.let	Daň.vst.cena 7343248,00			
TECHNICKÉ ÚDAJE					DOPLŇKOVÉ ÚDAJE						
Výrobní číslo:					Část vst.ceny tvořená neodpoč.DPH						
Výrobce:					Dotace nesniživší vstupní cenu						
Konstr1:					Dotace sniživší vstupní cenu						
Konstr2:											
Identifikace:											
Datum Důvod změny pořizovací ceny 02/18 101 Zařazení nové inv.							Účetní hodnota 7343248,00	Daňová hodnota 7343248,00			
ODPISY											
Rok DS	účetní		daňové								
Příslušenství											

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 4713

Datum vzniku a zápisu:	1. července 1994
Spisová značka:	B 4713 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	Lesy města Brna, a.s.
Sídlo:	Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim
Identifikační číslo:	607 13 356
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Provozování dráhy - vlečky Silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny Truhlářství, podlahářství Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
Předseda představenstva:	Bc. PETRA QUITTOVÁ , [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku funkce: 2. listopadu 2022 Den vzniku členství: 1. listopadu 2022
Místopředseda představenstva:	Mgr. et Mgr. SABINA BENEŠOVÁ, DiS., LL.M. , [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku funkce: 17. prosince 2025 Den vzniku členství: 10. prosince 2025
Člen představenstva:	LEONA VIŽDOVÁ , [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku členství: 1. listopadu 2022
Člen představenstva:	Ing. VÍT BERAN , [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku členství: 1. listopadu 2022
Člen představenstva:	Ing. JIŘÍ NESHYBA , [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku členství: 21. ledna 2026
Počet členů:	5
Způsob jednání:	Za společnost jedná představenstvo. Společnost zastupují navenek ve všech věcech dva členové představenstva společně, z nichž alespoň jeden musí být vždy předseda či místopředseda představenstva. Společnost může dále zastupovat navenek člen představenstva či třetí osoba, pokud k tomu budou pověřeni rozhodnutím představenstva, nebo osoba, která k tomu byla písemně

pověřena společností (zejména na základě vnitřního předpisu společnosti, pověření zaměstnance nebo plnou mocí), a to vždy v rozsahu a způsobem vymezeným v příslušném pověření, či je k tomu oprávněna zvláštním právním předpisem.

Dozorčí rada:**Předseda dozorčí rady:**

Bc. IGOR FUČÍK , [REDACTED]
[REDACTED]
Den vzniku funkce: 2. listopadu 2022
Den vzniku členství: 1. listopadu 2022

Místopředseda dozorčí rady:

RADOMÍR VONDRA , [REDACTED]
[REDACTED]
Den vzniku funkce: 2. listopadu 2022
Den vzniku členství: 1. listopadu 2022

Člen dozorčí rady:

doc. MUDr. TOMÁŠ SKŘIČKA, CSc. , [REDACTED]
[REDACTED]
Den vzniku členství: 1. listopadu 2022

Člen dozorčí rady:

Ing. ANDREA PAZDEROVÁ , [REDACTED]
[REDACTED]
Den vzniku členství: 1. ledna 2023

Člen dozorčí rady:

Ing. KAREL KALIVODA , [REDACTED]
[REDACTED]
Den vzniku členství: 10. prosince 2025

Počet členů:

5

Jediný akcionář:

Statutární město Brno, IČ: 449 92 785
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Akcie:

1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 166 000 000,- Kč

1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 499 960 ,- Kč

Základní kapitál:

167 499 960,- Kč
Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Společnost Lesy města Brna, spol. s r.o., se sídlem Kuřim, Křížkovského 247, PSČ 664 34, IČ: 60713356, změnila svou právní formu na akciovou společnost Lesy města Brna, a.s., se sídlem Kuřim, Křížkovského 247, PSČ 664 34, IČ: 60713356.

Převod akcie je podmíněn podle Zákona o obcích a Statutu města Brna projednáním a rozhodnutím zastupitelstva na jeho mimořádném zasedání svolaném jen za tímto účelem, kde jediným bodem jednání je převod akcie a převod odsouhlasí dvě třetiny zastupitelů. Smlouva o převodu akcie uzavřená na základě jiného postupu je neplatná. Totéž platí pro případné zastavení akcie.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Změna stanov akciové společnosti na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 18.3.2015.



PROHLÁŠENÍ

o vzdání se práva na vyrovnání účelně vynaložených nákladů

Společnost **Lesy města Brna, a.s.**, se sídlem Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim, IČO: 60713356, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4713 (dále jen „společnost“),

vybudovala v roce 2017 na částech pozemků p. č. 3008/2 trvalý travní porost, o výměře 407 m², p. č. 3008/4 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 481 m², oba v k. ú. Komín ve vlastnictví statutárního města Brna stavbu pro výrobu a skladování bez čp/če (skladovací hala na dřevoštěpku).

Dojde-li ke **vnesení nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti**, tvořeného:

- částí pozemku p. č. 3008/2, trvalý travní porost, oddělenou geometrickým plánem č. 2552-308/2017 a označenou jako díl „b“ o výměře 407 m², a
- částí pozemku p. č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, oddělenou tímž geometrickým plánem a označenou jako díl „d“ o výměře 481 m²,

přičemž díl „b“ a díl „d“ jsou uvedeným geometrickým plánem sloučeny do pozemku p. č. 3008/4, zastavěná plocha a nádvoří, o nové výměře 888 m², jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, vše v katastrálním území Komín (dále jen „nemovitosti“),

společnost výslovně prohlašuje, že se vzdává práva na vyrovnání účelně vynaložených nákladů ve smyslu § 1084 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v souvislosti s uvedenými nemovitostmi.

V Kuřimi dne 28.8.2026

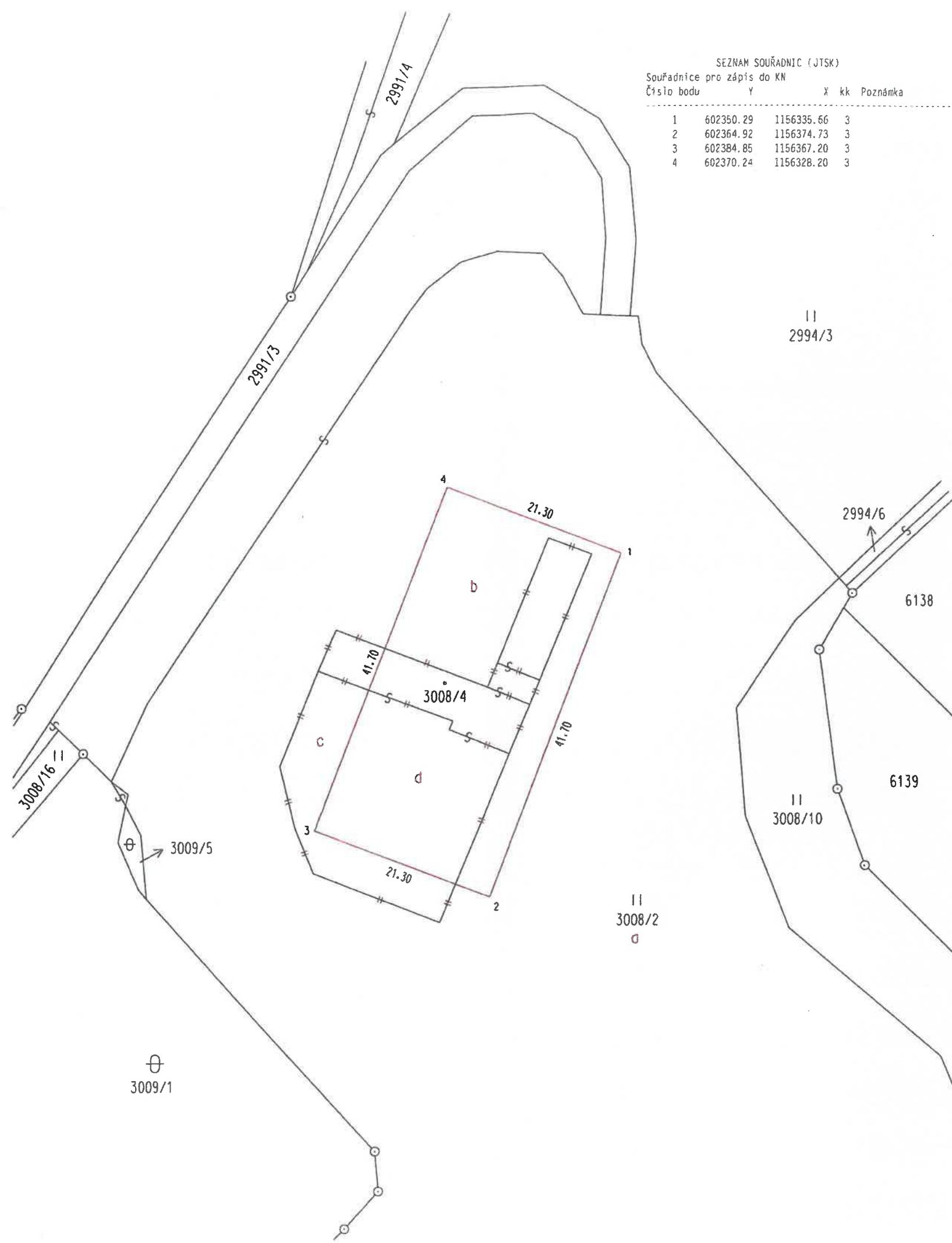
Lesy města Brna, a. s.



..

....

Bc. Petra Quittová
předsedkyně představenstva



SEZNAM SOUŘADNIC (JTSK)				
Souřadnice pro zápis do KN				
Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1	602350.29	1156335.56	3	
2	602364.92	1156374.73	3	
3	602384.85	1156367.20	3	
4	602370.24	1156328.20	3	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			
3008/2	1	13 90	travní p.	3008/2	1	11 91	travní p.		0	3008/2		10001	1 09 83	a
										3008/4		10001	2 08	c
													1 11 91	
3008/4		6 89	zast. pl.	3008/4		8 88	zast. pl.	bez řpi/če výroba	2	3008/2		10001	4 07	b
										3008/4		10001	4 81	d
													8 88	
	1	20 79			1	20 79								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha
3008/2		22911	2	44				22954	1 09 47

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:			
	Jméno, příjmení: [redacted]		Jméno, příjmení: [redacted]			
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 721/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [redacted]			
	Dne: 1.11.2017 Číslo: 60/2017		Dne: 6.11.2017 Číslo: 46/2017			
Vyhotořitel: D.R.GEO s.r.o. Vranovská 102 614 00 Brno	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.			
	Číslo plánu: 2552-308/2017					
	Okres: Brno-město					
Obec: Brno		KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-1913/2017-702 2017.11.06 07:27:20 CET				
Kat. území: Komín						
Mapový list: KMD						
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:						
sloupky ocelové konstrukce						

Návrh změny stanov

Statutární město Brno, jakožto jediný akcionář obchodní společnosti Lesy města Brna, a.s., IČO 607 13 356, se sídlem Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim schvaluje pod podmínkou účinného zvýšení základního kapitálu společnosti nepeněžitým vkladem z původní výše 167,499.960,- Kč o částku 10,705.000,- Kč na nový základní kapitál ve výši 178,204.960,- Kč následující změny obsahu stanov společnosti:

1. Článek VI) Základní kapitál počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií se

- v bodu 1 se částka 167,499.960 Kč (slovy: jedno sto šedesát sedm milionů čtyři sta devadesát devět tisíc devět set šedesát korun českých) mění na částku 178,204.960 Kč (slovy: jedno sto sedmdesát osm milionů dvě stě čtyři tisíce devět set šedesát korun českých).
- v bodu 3 se počet kusů akcií mění ze dvou (2) na tři (3)
- v bodu 3 doplňuje třetí odrážka ve znění: „jeden (1) ks akcie o jmenovité hodnotě 10,705.000 Kč (slovy: deset milionů sedm set pět tisíc korun českých)“.
- v bodu 5 se počet hlasů mění ze dvou (2) na tři (3)

Celý článek VI nově zní:

VI) Základní kapitál, počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií --

1. Základní kapitál společnosti činí 178,204.960,-- Kč (slovy: jedno sto sedmdesát osm milionů dvě stě čtyři tisíce devět set šedesát korun českých).-----
2. Základní kapitál byl splacen v plné výši před přijetím těchto stanov.-----
3. Základní kapitál je rozvržen na celkem tři (3) kusy akcií v listinné podobě ve formě na jméno, o následujících jmenovitých hodnotách:-----
 - jeden (1) ks akcie o jmenovité hodnotě 166,000.000, - Kč (slovy: jedno sto šedesát šest milionů korun českých),-----
 - jeden (1) ks akcie o jmenovité hodnotě 1,499.960, - Kč (slovy: jeden milion čtyři sta devadesát devět tisíc devět set šedesát korun českých) a-----
 - jeden (1) ks akcie o jmenovité hodnotě 10,705.000,--Kč (slovy: deset milionů sedm set pět tisíc korun českých).-----
4. Všechny akcie vydané společností nejsou registrované a nejsou veřejně obchodovatelné.--

5. S každou z uvedených akcií je spojen jeden (1) hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti činí tři (3).-----