

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1786 – 108 / 2017

o ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 84/3328 na pozemcích parcelní čísla 8326 a 8327 v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město.



Objednavatel posudku:

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Účel posudku:

Stanovení **ceny v místě a čase obvyklé** jako podklad pro přípravu majetkové dispozice

Posudek vypracovala:

Ing. Jana Dudková
Filipova 22
635 00 Brno

Datum místního šetření:

15.9.2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

15.9.2015

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

V Brně, dne 2.10.2017

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních + v elektronické podobě

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 12545 – viz. příloha
- 1.1.2. Výsledky místního šetření:
 - dne 15.9.2017 na základě pověření objednavatele posudku
- 1.1.3. Použité předpisy, literatura a podklady:
 - Zákon č. 151/ 1997 Sb. v aktuálním znění
 - Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření
 - Kopie katastrální mapy
 - Územní plán města Brna
 - Podklady pro stanovení tržní hodnoty (podklady realitních kanceláří, MMB apod.)
 - Teorie oceňování nemovitostí
 - Cenová mapa stavebních pozemků města Brna (platná do 31.8.2017)

1.2. Popis

Pozemky parc. č. 8326 (dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 279 m2) a parc. č. 8327 (dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 279 m2) se nacházejí v katastrálním území Židenice, obec Brno, okres Brno město v zastavěném území města při ulici Mikulovská. Pozemky tvoří funkční celek a jsou zastavěny budovou bytového domu č.p. 4059 a 4060 zapsanou v KN na LV č. 5901. Dle platného územního plánu města Brna jsou pozemky součástí stavební stabilizované plochy pro bydlení.

Předmět ocenění:

- 2.1. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 84/3328 na pozemcích parc. č. 8326 a 8327

Přílohy: Fotodokumentace
Situční mapy
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

2. Posudek

Komentář ke stanovení ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena obecně vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných, příp. upravených nabídkových cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí, MMB apod. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

2.1. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 84/3328 na pozemcích parc. č. 8326 a 8327

2.1.1. Popis

Dle výpisu z KN: Parc. č. 8326, výměra 279 m², zastavěná plocha a nádvoří
 Parc. č. 8327, výměra 279 m², zastavěná plocha a nádvoří

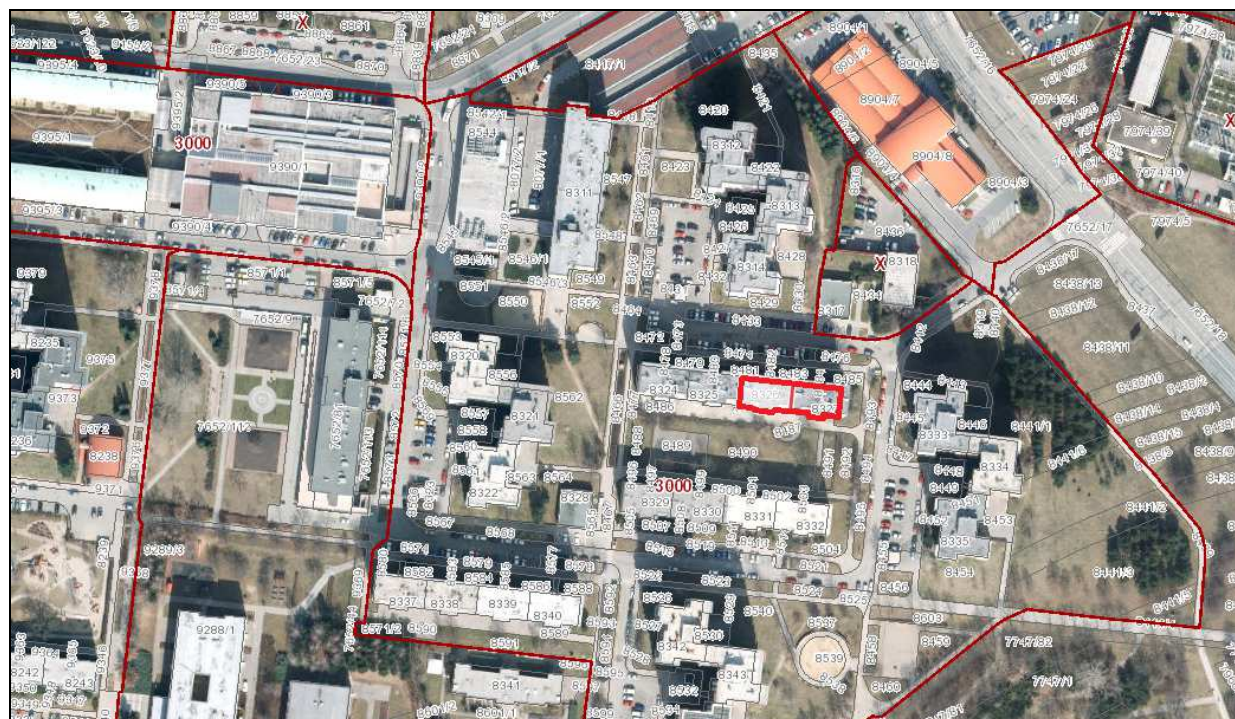
Posuzované pozemky jsou hodnoceny jako pozemky tvořící funkční celek s budovou č.p. 4059 a 4060

Celková výměra posuzovaných pozemků: 558 m².

2.1.2. Stanovení porovnávací hodnoty

Pro stanovení porovnávací hodnoty pozemků trvale zastavěných stavbami (v posuzovaném případě bytový dům v sídlištní zástavbě se zastavěnými pozemky) neexistuje vzhledem ke skutečnosti, že údaje o dosažených realizovaných cenách jsou většinou uváděny celkovou cenou za stavbu + pozemek, dostatečný srovnatelný vzorek. Realizované prodeje pozemků ve srovnatelných lokalitách se známou cenou v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemků užívaných ve funkčním celku mají vzestupný charakter od min. 2.000,- Kč/m² v závislosti především na atraktivitě místní polohy. Metoda třídy polohy dle Naegeliho, která vychází z předpokladu, že cena pozemku je v určité % výši ze smluvní ceny stavby + pozemek, hodnotu posuzovaných pozemků vzhledem k vyššímu počtu podlaží posuzovaného bytového domu a tím i vyšší ceně stavby výrazně nadhodnocuje.

Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé posuzovaných pozemků je vzhledem k výše uvedenému využito údajů především z cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10 (platné do data 31.8.2017) s cenou ve výši 3.000,- Kč/m²



2.1.3. Odhad ceny v místě a čase obvyklé

Parc. č. 8326, 8327:		
cena stanovená ve výši ceny dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10	pro výměru	558,00 m ²
Základní cena (ZC):	=	3 000,00 Kč/m ²
Cena pozemků celkem:	=	1 674 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl 84/3328:	=	42 252,40 Kč

Odhad ceny v místě a čase obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši id. 84/3328 na pozemcích parc. č. 8326 a 8327 celkem (zaokrouhleno):	42 250,- Kč
--	--------------------

Při stanovení návrhu ceny v místě a čase obvyklé se předpokládá, že na posuzovaných pozemcích nevážnou žádná zástavní práva ani věcná břemena, pozemky jsou ve stavu bez jakýchkoli omezení, výjma v posudku uvedených. Cena spoluvlastnického podílu v posudku stanovená je cenou včetně DPH.

3. Rekapitulace

2.1. Spoluvlastnický podíl ve výši id. 84/3328 na pozemcích parc. č. 8326 a 8327 42 250,- Kč

Celkem ke dni ocenění 42 250,- Kč

**Cena v místě a čase obvyklá oceňovaných nemovitých věcí, zjištěná v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění činí 42 250,- Kč,
slovy: čtyřicetdvatisícdvěstěpadesát korun českých.**

V Brně, dne 2.10.2017

Ing. Jana Dudková

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999, č.j. Spr. 3693/98 pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1786 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně, dne 2.10.2017

Ing. Jana Dudková



