

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2885-104/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek parcelní číslo 2562 v Brně, k.ú. Bohunice

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bohunice

Adresa nemovité věci: Pod nemocnicí 585/37, 625 00 Brno

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor

Adresa objednavatele: Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav PETERKA

Adresa zhotovitele: Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno, 592 66 Vír

IČ: 604 23 609

telefon: +420 606 725 791 e-mail:

peterka.miroslav@seznam.cz

DIČ: Nemá

fax: Nemá

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé pozemku parcelní číslo 2562 jako podklad pro smluvní převod. (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****972 500 Kč bez DPH**

Stav ke dni :

11.10.2017

Datum místního šetření:

11.10.2017

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

Ve Víru, dne 23.10.2017

Ing. Miroslav PETERKA

NÁLEZ

Znalecký úkol

Cena obvyklá - obchodovatelná cena, obecná cena. V další části tohoto znaleckého posudku - cena obvyklá.

Definice obvyklé ceny dle §2, zákona č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.121/2000 Sb.-"obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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, 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."

Za cenu obvyklou se považuje při ocenění nemovité věci cena stanovená v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu.

Obvyklá cena předmětné nemovité věci je stanovena k datu její prohlídky, resp. k datu zpracování tohoto posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu předmětné nemovité věci. Jsou to zejména faktory vnější a vnitřní. Na této zásadě je v další části tohoto znaleckého posudku stanovena obvyklá cena předmětné nemovité věci.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Nepoužito

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Nepoužito

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Ocenění nemovitosti (nemovitosti včetně pozemku) porovnávacím způsobem jako celku je provedeno s obdobnými srovnávacími nemovitostmi pomocí rozlišovacích znaků-kritérií. **Jednotlivé koeficienty porovnávacích kritérií vyjadřují, kolikrát je z hlediska vlivu na cenu každý srovnávací objekt lepší (horší) než oceňovaný objekt.** Oceňovaný objekt má tedy index vždy roven 1,00. Pro výběr srovnávacích obdobných objektů byla použita databáze znalce, tvořená dlouhodobě sledovanými informacemi o příslušném trhu nemovitostí získávaných zejména ze zdrojů realizovaných prodejů, dlouhodobou spoluprací s realitními agenturami a ze zdrojů zveřejňovaných v realitních periodikách. Cena zjištěná porovnávacím způsobem sloužící jako podklad odhadu obvyklé ceny, je pak jednak cena průměrná, jednak cena stanovená cenovým porovnáním ve vztahu příslušného vzorce.

Cena požadovaná (prodejní cena) u jednotlivých srovnávacích objektů je podle jejich cenového vývoje a míry (váhy) informací sledovaných znalcem redukována v intervalu 0,60-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro Katastrální území Bohunice, obec Brno, okres Brno město, list vlastnictví číslo 10001 vyhotovený bezúplatně pro Účel: Ostatní činnost, č.j. * pro Město Brno dne 14.6.2017.

Snímek katastrální mapy pro katastrální území Bohunice v měřítku 1:1000

Fotodokumentace zajištěná znalcem

Geodetické pomůcky:

1. Pásmo délky 50 m plastové BMI, geodetické cejchované
2. Měřicí lať výsuvná délky 7 m SOKKIA
3. Pásmo výsuvné ocelové dělené po 1 mm, délky 5m
4. Optický dálkoměr LEICA

Technická literatura znalce:

1. Zákon číslo 151/1997 Sb., v úplném znění
2. Vyhlášky 443/2016 Sb., v úplném znění
3. Vyhláška 53/2016 Sb., v úplném znění
4. Vyhláška 345/2015 Sb., v úplném znění
5. Vyhláška 199/2014 Sb., v úplném znění
6. Vyhláška číslo 441/2013 Sb., v úplném znění
7. Vyhláška číslo 450/2012 Sb., v úplném znění
8. Předpisy pro oceňování nemovitostí, vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství.
9. Oceňování nemovitostí, díl I. a II. vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství
10. Teorie oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. Doc. Ing. Albert Bradáč
11. Stavební zákon a předpisy související v platném znění
12. Občanský zákoník v platném znění

Místopis

Oceňovaný pozemek parcelní číslo 2562 je situován při ulici Pod nemocnicí, katastrální území Bohunice. Na pozemku parcelní číslo 2562 je stavba, Bohunice č.p. 585, bytový dům, který je zapsána na listu vlastnictví číslo 3448 a je jiného vlastníka.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

A) Cena obvyklá:

1. Pozemek p.č. 2562:

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 2562 dle Listu vlastnictví číslo 10001 v obci Brno, katastrální území Bohunice o celkové výměře 367,00 m². Pozemek parcelní číslo 2562 je dle listu vlastnictví číslo 10001 klasifikován jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku parcelní číslo 2562 je stavba: Bohunice, č.p. 585, bytový dům, který je zapsána na listu vlastnictví číslo 3448 a je jiného vlastníka.

Obvyklá cena pozemku parcelní číslo 2562 je stanovena znalcem porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí. Porovnatelné pozemky jsou použity z databáze dlouhodobě vedené znalcem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek parcelní číslo 2562
- 1.2.

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 2562

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek, p.č.: 1918/1

Lokalita: Brno, k.ú. Bohunice

Popis: 1. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 1918/1 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 695,00 m². Součástí je stavba: občanská vybavenost č.p. 574

HB index: I=1,15

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - Občanská vybavenost	0,85
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 169 095	695	3 121,00	0,98	3 050,78

Název: Pozemek, p.č.: 214/27

Lokalita: Brno, k.ú. Bohunice

Popis: 2. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 214/27 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako ostatní plocha, funkční celek se stavebním pozemkem o celkové výměře 48,00 m².

HB index: I=1,22

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,22



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
109 800	48	2 287,50	1,22	2 790,75

Název: Pozemek, p.č.: 2398

Lokalita: Brno, k.ú. Starý Lískovec

Popis: 3. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 2398 v obci Brno, katastrální území Starý Lískovec vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 640,00 m². Součástí pozemku p.č. 2398 je stavba pro bydlení.

HB index: I=1,15

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 376 000	640	2 150,00	1,15	2 472,50

Název: Pozemek, p.č.: 1886

Lokalita: Brno, k.ú. Bohunice

Popis: 4. Realizovaný prodej:

Prodej pozemku parcelní číslo 1886 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 361,00 m². Součástí pozemku p.č. 1886 je stavba pro bydlení č.p. 534.

HB index: I=1,15


Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace	1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
938 600	361	2 600,00	1,15	2 990,00

Název:	Pozemek, p.č.: 1913			
Lokalita:	Brno, k.ú. Bohunice			
Popis:	5. Realizovaný prodej:			
	Prodej pozemku parcelní číslo 1913 v obci Brno, katastrální území Bohunice vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 398,00 m ² . Součástí pozemku p.č. 1913 je stavba pro bydlení č.p. 511.			
	HB index: I=1,02			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - HB index inflace			1,02	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
776 100	398	1 950,00	1,02	1 989,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	2 658,61 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2562	367	2 650,00	972 550
Celková výměra pozemků		367	Hodnota pozemků celkem	972 550
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parcelní číslo 2562	972 600,- Kč
----------------------------------	--------------

Hodnota pozemku	972 550 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena
972 500 Kč bez DPH
slovy: Devětsetšedesátdvatisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

Závěr

Obvyklá cena nemovité věci-pozemku parcelní číslo 2562 v obci Brno, katastrální území Bohunice byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí. Předmětem ocenění je výhradně jen pozemek parcelní číslo 2562, stavba č.p. 585 postavená na pozemku parcelní číslo 2562 je zapsána na listu vlastnictví číslo 3448 a je jiného vlastníka. Porovnatelné nemovité věci jsou použity z vlastní udržované databáze. Obvyklá cena pozemku parcelní číslo 2562 vyjadřuje názor znalce.

Rekapitulace:

1. Pozemek parcelní číslo 2562:

-cena obvyklá 367,00 m² 972 500,- Kč bez DPH

Ve Víru 23.10.2017

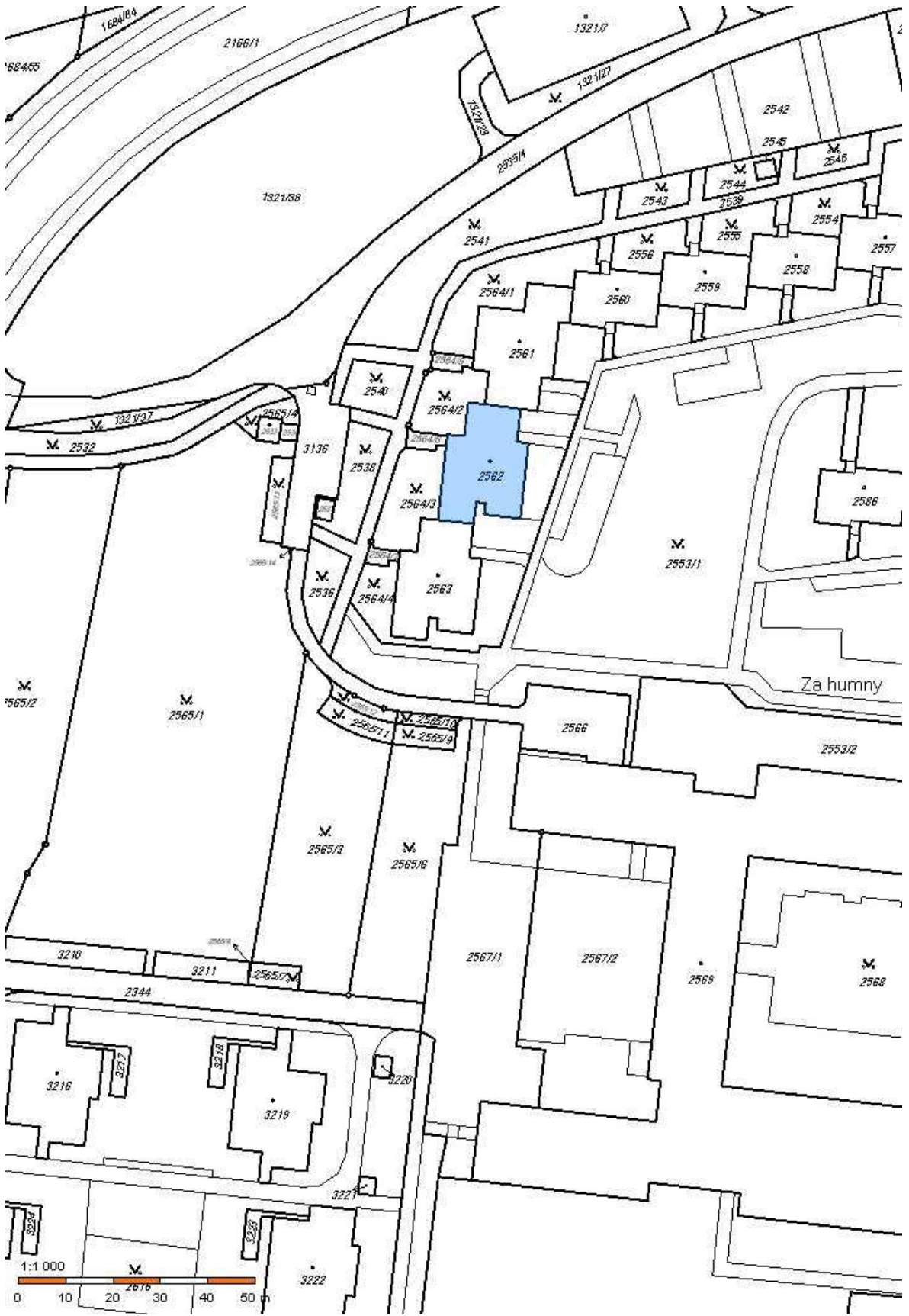
Ing. Miroslav PETERKA
Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno
592 66 Vír
telefon: +420 606 725 791
e-mail: peterka.miroslav@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. prosince 1995, č.j. Spr. 2580/95, pro základní obor stavebnictví, stavby obytné a průmyslové, ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitosti. Současně potvrzuji, že si jsem vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2885-104/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

PN 37

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2017 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: --- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2561	374	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 584, byt.dům, LV 2992					
2562	367	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 585, byt.dům, LV 3448					
1 Jiná práva - Bez zápisu					
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
Jiné zápisy					
Typ vztahu					
Oprávnění pro			Povinnost k		
Změna výměr obnovou operátu					
			Parcela: 2562	Z-10222/2003-702	
			Parcela: 2561	Z-10222/2003-702	

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

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 - § 3.

POLVZ:7/1993

Z-100007/1993-702

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.06.2017 16:25:14

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