

Znalecký posudek č. 1006-21/2017

O ceně obvyklé pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny)

Předmět ocenění: věci nemovité, pozemky p.č. 893 a p.č. 894, oba k.ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno -město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno
č. obj.: MMB/0210224/2017
ze dne: 16. 5. 2017

Účel posudku:

ocenění je provedeno jako podklad
pro jednání o majetkové dispozici

Obvyklá cena byla stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 8. 6. 2017 posudek vypracovala:

Ing. Alena Superatová, Ph.D.
Tábor 28 a
602 00 Brno

Posudek obsahuje 9 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 10. 6. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu pozemků p.č. 893 a p.č. 894, oba k.ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno - město, ke dni místního šetření tj. 8. 6. 2017.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 6. 2017.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. - kopie části katastrální mapy
2. - výpis údajů z katastru nemovitostí
3. - skutečnosti zjištěné na místě
4. - letecký snímek
5. - Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č. 10
6. - Územní plán města Brna
7. - kupní smlouvy z katastru nemovitostí

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihomoravský

Obec: Brno

Katastrální území: Veverčí (610372)

List vlastnictví číslo: 10001

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno - město, 601 67

44992785

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemky, které jsou zastavěny bytovými domy. Tyto se nachází v katastrálním území Brno - Veverčí. V místě je městská hromadná doprava (tramvaj, autobus, trolejbus), nejbližší stanice trolejbusu je na ulici Úvoz. Budova se nachází v zóně převážně obytných domů, prodejen a prostor pro služby obyvatelstvu, v samé blízkosti centra. Brna. Z pohledu oceňování z hlediska polohy v obci, se jedná o polohu dobrou, protože se jedná o obytnou zónu, která je v docházkové vzdálenosti od centra města. Z hlediska hlučnosti a prašnosti je nemovitost sice v blízkosti velmi rušné a frekventované komunikace Úvoz, ale domy jsou umístěny v parku, v blízkosti Kraví Hory.

Bytové domy jsou přístupné z městské zpevněné komunikace a jsou napojeny na veškeré městské inženýrské sítě. Vytápění a příprava TUV obou bytových domů je zajištěna plynovou kotelnou a výměníkem vody pro 5 bytových domů, kdy kolena je umístěna v 1. a 2. PP domu Úvoz 59b a místnost s výměníkem je v 1. PP domu Úvoz 59c.



Obr. č. 1: Ptačí pohled na bytové domy umístěné na oceňovaných pozemcích
Zdroj: <https://mapy.cz/>

B. Posudek

1. Obecně k odhadu obvyklé ceny pozemků

Pro odhad obvyklé ceny pozemku, není v platnosti žádná jednotná metodika ani oficiální metodika ani postup ani konkrétní oceňovací předpis. Z těchto důvodů zde znalci postupují individuálně podle svých znalostí, zkušeností a nejlepšího svědomí. Zásadně tak jde o **odhad ceny v daném místě a čase**.

V **zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním**“.*

2. Stanovení obvyklé ceny pozemku zjištěné porovnávacím způsobem

Obecně při porovnávací metodě je nutné sestavit databázi porovnávaných pozemků, a to tak, aby:

- oceňované a porovnávané pozemky byly skutečně srovnatelné, tzn. musí si být skutečně podobné co do rozsahu, kvality a užitku,
- porovnávané ceny by měly být poměrně aktuální,
- porovnávané ceny by měly vycházet z dostatku srovnatelných pozemků v daném místě a čase,
- porovnání probíhalo ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu.

Po sestavení databáze bylo dále postupováno následujícím způsobem:

- u srovnávacího pozemku (se známou tržní cenou a známou výměrou) byla vypočtena jednotková tržní hodnota srovnávacího pozemku,
- do porovnání byly použity pozemky se stejným způsobem využití ve stejné lokalitě, tedy pozemky pod stavbami, proto nebyly tyto dále upravovány indexem odlišnosti I_o ,
- realizované prodeje byly uskutečněny v různých předchozích letech, proto byly přepočítány koeficientem přepočtu na rok 2016 pomocí míry inflace
- byla odhadnuta jednotková tržní cena pro rok 2017,

- tato jednotková tržní cena byla vynásobena výměrou, a tím byla stanovena obvyklá cena pozemků.

Ocenění nemovitostí je 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 v dané lokalitě a čase. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

V tomto případě se jedná o pozemky p. č. 893 a p.č. 894, oba k.ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno –město, které jsou pod bytovými domy.

Cena pozemku byla stanovena na základě realizovaných kupních cen obdobných pozemků. Při porovnání nebyly již ceny upravovány koeficienty odlišnosti, neboť do porovnávacího způsobu byly použity jednotkové ceny realizovaných prodejů pozemků se stejným způsobem využití v obdobné lokalitě. Údaje o jednotkových cenách byly převzaty z archivu znalce získaných v průběhu let z realizovaných kupních smluv uložených na Katastru nemovitostí. Protože databáze byla zpracovávána postupně, byly do porovnávacího způsobu převzaty realizované ceny od roku 2013, které byly následně přepočítány na cenovou úroveň roku 2016. Pro úplnost byly ceny porovnány s údaji uvedenými v Cenové mapě stavebních pozemků města Brna č. 10.

3. Odborný odhad obvyklé ceny

Vlastní obvyklá či obecná cena pozemku je vázaná na konkrétní místo, čas a předmět prodeje. Tvoří se dohodou až při konkrétním jednání mezi vlastníkem a kupujícím, takže dopředu není známá. Její stanovení je tak obecně záležitostí obtížnou, a to i proto, že k tomu ani neexistuje žádná oficiální závazná metodika či schválený postup. Obvyklá cena se tedy nedá dopředu přesně stanovit ani vypočítat, pouze více či méně přesně odhadnout, takže už z podstaty věci vždy jedná o odhad její výše, nikoliv o přesné číslo.

Z toho důvodu záleží stanovení obvyklé ceny pozemku z velké části především na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat cenu stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné (totožné) číslo, i když budou oba postupovat korektně, svědomitě, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu na danou věc konkrétním znalcem. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady výše obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny je proveden na základě odborné úvahy znalce, přičemž se berou v úvahu všechny okolnosti, které obvyklou cenu ovlivňují.

4. Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

Do porovnávacího způsobu byly použity jako srovnávací nemovitosti realizované prodeje pozemků se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří, které jsou uloženy v archivu znalce. Kupní smlouvy je možno dohledat v Katastru nemovitostí. Protože se jedná o databázi sestavovanou a doplňovanou od roku 2013, bylo potřeba ceny přepočítat na rok 2016. Přepočet na rok 2016 byl proveden na základě míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců.

P.č.	Datum prodeje	Katastrální území	Parc. číslo	Výměra (m ²)	Jedn. cena Kč/m ²	Druh pozemku
1	2015	Veveří	1074	633	11 393	zastavěná plocha a nádvoří
2	2015	Veveří	1311	381	7 880	zastavěná plocha a nádvoří
3	2013	Veveří	1125	320	7 880	zastavěná plocha a nádvoří
4	2013	Veveří	1528/1	1009	5 053	zastavěná plocha a nádvoří
5	2016	Veveří	59	521	7 936	zastavěná plocha a nádvoří
6	2016	Město Brno	694	656	5 720	zastavěná plocha a nádvoří
7	2013	Veveří	1248	1101	7 842	zastavěná plocha a nádvoří
8	2013	Veveří	1196/1	1363	9 180	zastavěná plocha a nádvoří
9	2013	Veveří	1184	248	7 463	zastavěná plocha a nádvoří

Míra inflace pro roky 2011 – 2016 dle ČSÚ

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu (ČSÚ)	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7

Rok	2013	2014	2015	2016
Index	1,4	0,4	0,3	0,7
1			11 393,00	11 472,75
2			7 880,00	7 935,16
3	7 880,00	7 911,52	7 935,25	7 990,80
4	5 053,00	5 073,21	5 088,43	5 124,05
5				7 936,00
6				5 720,00
7	7 842,00	7 873,37	7 896,99	7 952,27
8	9 180,00	9 216,72	9 244,37	9 309,08
9	7 463,00	7 492,85	7 515,33	7 567,94
Průměrná jednotková cena v roce 2016 (Kč za m ²)				7 889,78

5. Cena pozemku dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna

Dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, je jednotková cena uvedena ve výši 7 880,- Kč za m². V nejbližším okolí se cena pozemku s objekty k bydlení pohybuje mezi 7 880,- Kč za m² do 7 890,- Kč za m².



Obr. č. 2: Cenová mapa stavebních pozemků města Brna

Zdroj: http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public

6. Odborný odhad obvyklé ceny

Upozorňuji na to, že odhadnout obvyklou cenu je úkol velice nesnadný. Do porovnání jsem se snažila použít ceny pozemků, zastavěných stavbami, které jsou obdobné. Po zvážení všech okolností a na základě znalostí a zkušeností s tržními cenami pozemků ve městě Brně, odhaduji obvyklou jednotkovou cenu v této lokalitě pro pozemky pod bytovými domy v roce 2017 ve výši **7 890,00 Kč za m²**.

7. Výpočet ceny pozemků

Pozemky v k.ú. Veverčí

Parc. č.	Způsob využití	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Celková cena [Kč]
893	Zastavěná plocha a nádvoří	7 890,-	299	2 359 110,00
894	Zastavěná plocha a nádvoří	7 890,-	414	3 266 460,00
Celkem				5 625 570,00

Tuto cenu považuji za konečnou.

8. Rekapitulace


Výsledné cen:

Pozemky	
1)Pozemek p.č. 893 k.ú. Veveří	2 359 110,00
2)Pozemek p.č. 894 k.ú. Veveří	3 266 460,00
Výsledná cena činí celkem:	5 625 570,00

Obvyklá cena pozemků: 5 625 570,- Kč

Cena slovy: Pětmiliónůšestsetdvacetpěttisícpětsetsedmdesát korun českých

V Brně, 10. 6. 2017


Ing. Alena Superatová, Ph.D.
Tábor 28 a
602 00 Brno



C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.9.1998 č.j. Spr. 659/98 pro základní obory

ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
stavebnictví - stavby obytné

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1006-21/2017 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

D. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Přehledná situace
3. Letecký snímek
4. Kopie části katastrální mapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2017 15:35:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

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	
893	299	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Veverčí, č.p. 427, 428, byt.dům, LV 6322					
894	414	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Veverčí, č.p. 427, 428, byt.dům, LV 6322					
1 Jiná práva - Bez zápisu					
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
Jiné zápisy - Bez zápisu					
Pomby a upozornění - Bez zápisu					
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

Historie

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.
POLVZ:187/1993 Z-3300187/1993-702
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno
- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU
CR DO VLASTNICTVÍ OBCI - PARAGRAF 3.
POLVZ:5/1995 Z-3300005/1995-702
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.

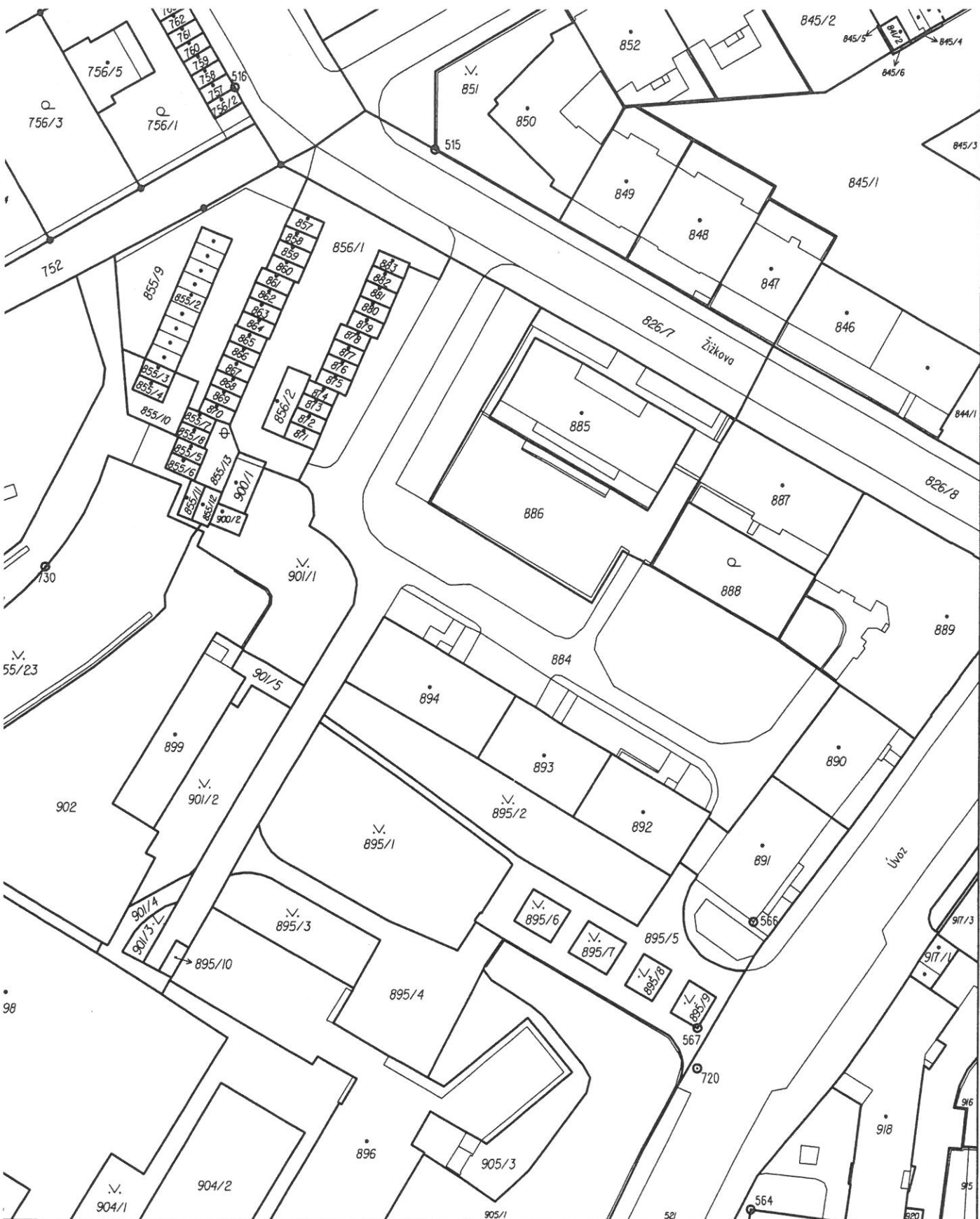
Vyhotovil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.05.2017 15:37:09

Přehledná situace







státní úřad pro Jihomoravský kraj, státní pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
území eři	Mapový list č. BLANSKO 9-9/34	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

k 25.2.017 15:35:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 03.05.2017 15:52:50
------------------------	--	----------------------------