

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2371-6/2017

NEMOVITÁ VĚC: pozemky p.č.2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2, p.č. 2317/2

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

Adresa nemovité věci: Dunajská 175/17, 602 00 Brno

Vlastník pozemku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 60200 Brno, vlastnictví: výhradní

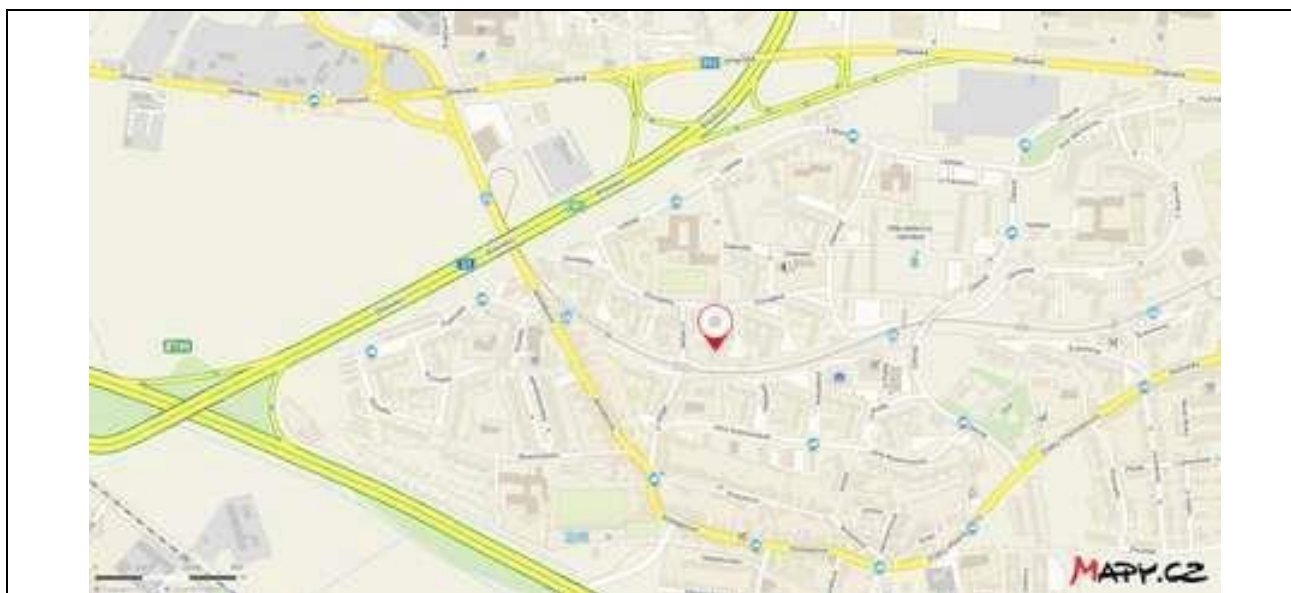
OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno

Adresa objednatele: Dominikánské nám. 1/196, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Rýznar

Adresa zhotovitele: Slunná 30, 617 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 007 100 Kč

Datum místního šetření: 21.6.2017

Stav ke dni :

26.6.2017

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a to pro pozemek p.č. 2057 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 330 m², pozemek p.č. 2292/19 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 17 m², pozemek p.č. 2315/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9 m² a pozemek p.č. 2317/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 17 m² zapsaných na LV č. 1001 pro k.ú.Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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.

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.

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.

Přehled podkladů

- výpis z listu vlastnictví LV č. 10001 ze dne 11.5.2017 vyhotoven dálkovým přístupem
- Územní plán města Brna
- Kopie katastrální mapy ze dne 21.3.2017
- databáze znalce, sdělení realitních kanceláří a podklady z internetových serverů s realitami
- Údaje z Katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách nemovitých věcí
- Mypy.cz, Schowmystreet.com
- fotodokumentace pořízena na místě samém při technické prohlídce nemovité věci

Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. Brno leží na soutoku řek Svatavy a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 020 ha a žije zde 377 400 obyvatel.

Brno je významným administrativním střediskem a také centrem soudní moci. Sídli zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství, Nejvyšší správní soud a další významné instituce, např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv atd.. K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří nebo Brněnská přehrada.

Brno je obcí s veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra. Brno je také významné kulturní centrum (divadla, koncertní sály, kina atd.). Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizace i plyn. Brno je významným dopravním uzlem jak železniční tak autobusové dopravy. V rámci města je doprava zajištěna MHD. V Brně se také nachází dvě letiště, a to mezinárodní letiště Tuřany a vnitrostátní Medlánky.

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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

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: okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětné pozemky se nachází v městské části Starý Lískovec. Na pozemku p.č. 2057 vedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavba osmipodlažního panelového domu č.p. 175. Pozemky p.č. 2292/19, p.č. 2315/2 a p.č. 2317/2 jsou vedeny v KN jako ostatní plochy, jedná se o pozemky malé výměry situované kolem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky se nachází na ulici Dunajská 175/17.

V současnosti zástavbu Starého Lískovce tvoří převážně panelové domy postavené na konci 70. let severně a západně od vesnické rodinné zástavby původní obce. Starý Lískovec má přibližně 15 000 obyvatel. Ve čtvrti se nachází také koupaliště a sportovní klub Tatraň Starý Lískovec. Kino už v provozu není, v budově jsou nyní sportovní prostory pod správou Dělnické tělovýchovné jednoty. V nejsevernější části katastru Starého Lískovce se nachází nejnovější vícepatrová budova fakultní nemocnice Brno. Západně od ní došlo v letech 2007 - 2008 k zastavení původně volných ploch. Nejprve zde byla roku 2007 postavena nová budova moravského zemského archivu, koncem roku 2008 zde pak bylo otevřeno i nové nákupní centrum Campus Square, které však zasahuje i do sousední městské části Brno-Bohunice.

Do Starého Lískovce jezdí tramvaje číslo 6 a 8, dále několik linek autobusů Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2 a p.č. 2317/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky p.č.2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2, p.č. 2317/2
Adresa předmětu ocenění:	Dunajská 175/17 602 00 Brno
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Starý Lískovec
Počet obyvatel:	377 028

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2057	330,00	2 500,00	825 000,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2292/19	17,00	2 500,00	42 500,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2315/2	9,00	2 500,00	22 500,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2317/2	17,00	2 500,00	42 500,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			373,00		932 500,-

Pozemky - zjištěná cena = **932 500,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2 a p.č. 2317/2

Porovnávací metoda

Cena obvyklá je stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí dle § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. 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 obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu nemovitého majetku.

Pro stanovení ceny obvyklé je zpravidla nejvíce použita **porovnávací metoda** ocenění. Jedná se o vyhodnocení vybraných srovnatelných nemovitých věcí většinou z databáze znalce, nebo z nabídek realitních inzercí. Musíme mít na mysli, že nabídková inzertní cena ve většině případů neodpovídá skutečně realizovaným cenám při vlastním prodeji nemovité věci. Při zpracování těchto nabídkových cen se cena přiměřeně upraví. Při výběru porovnatelných reprezentativních nemovitostí bereme v úvahu ty nemovité věci, které se přibližují parametrům oceňované nemovitosti, zejména její velikosti, lokalitě, vybavení, příslušenstvím, stavebně technickým stavem a pod..

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek č.1
Lokalita:	Starý Lískovec
Popis:	Jedná se o stavební pozemek pod bytovým domem nacházející se v k.ú.Starý Lískovec
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05

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 -				1,05
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
736 820	277	2 660,00	1,10	2 932,65

Název:	Pozemek č.2			
Lokalita:	Starý Lískovec			
Popis:	Jedná se o pozemek zastavěná plocha nádvoří , na pozemku se nachází stavba občanské vybavenosti.Realizovaný prodej.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
velikost pozemku -				0,95
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,05
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 398 000	652	2 144,17	1,08	2 309,91

Název:	Pozemek č. 3			
Lokalita:	k.ú.Starý Lískovec			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
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 -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
897 600	408	2 200,00	1,05	2 310,00

Název:	pozemek č.4			
Lokalita:	Krkoškova, Brno - Černá Pole			
Popis:	Předmětné pozemky se nachází v městské části Černá Pole na ulici Krkoškova 741/21, a jsou situované za sebou. Na p.č. 1298 o výměře 295 m ² je stavba - budova s číslem popisným, se způsobem využití jako objekt k bydlení, ve vlastnictví Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno. Za touto parcelou je situován druhý pozemek p.č. 1299, druh pozemku zahrada o výměře 400			

m2. Tento pozemek není volně přístupný, pouze přes dům. Oba dva pozemky jsou využívány nájemníky vlastníka nemovitosti.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 905 100	695	4 180,00	0,69	2 894,86

Název: Pozemek č.5

Lokalita: k.ú.Bohunice

Popis: Jedná se o pozemek zastavěná plocha nádvoří, na pozemku se nachází stavba bytového domu.Realizovaný prodej.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05
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 -	1,05

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
772 200	297	2 600,00	1,10	2 866,50

Název: Pozemek č.6

Lokalita: k.ú.Starý Lískovec

Popis: Jedná se o pozemek zastavěná plocha nádvoří, na pozemku se nachází stavba občanské vybavenosti.Realizovaný prodej.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,05
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 470 000	525	2 800,00	1,03	2 881,20

Zjištěná průměrná jednotková cena**2 699,19 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2057	330	2 700,00	891 000
ostatní plocha	2292/19	17	2 700,00	45 900
ostatní plocha	2315/2	9	2 700,00	24 300
ostatní plocha	2317/2	17	2 700,00	45 900
Celková výměra pozemků		373	Hodnota pozemků celkem	1 007 100

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky

932 500,- Kč

Výsledná cena - celkem:

932 500,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2 a p.č. 2317/2

1 007 100,- Kč**Obvyklá cena****1 007 100 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmtisícjedensto Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Na základě výše uvedeného porovnání vybraných reprezentativních nemovitých věcí, navrhuji cenu obvyklou pozemků p.č. 2057, p.č. 2292/19, p.č. 2315/2 a p.č. 2317/2 nacházejících se v obci Brno, k.ú. Starý Lískovec ve výši 1.007.100,- Kč.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně dne 12.4.1996 č.j.Spr 3923/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2371-6/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 6/17.

otisk kulaté
pečetě

V Brně dne 17.07.2017

Ing. Vladimír Rýznar
Slunná 30
617 00 Brno