

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 915-08/22

o ceně obvyklé nemovité věci - pozemku parc.č. 2676 zahrada, zapsaného na LV 10001
katastrální území Černovice, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského nám 3, 601 67 Brno

Obor, odvětví:

ekonomika, oceňování nemovitých věcí

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny pro účely převodu nemovitostí a dražby

Posudek vypracoval:

Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno

Datum, k němuž se posudek provádí:

14.05. 2022

Tento posudek obsahuje 13 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

Vyhotovení č. 1

V Brně, dne 18. května 2022.

1. ZADÁNÍ

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č. 9632200047, ze dne 02.05.2022, termín dodání 03.06.2022.

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou pozemku parc.č. 2676 zahrada, o výměře 356 m², katastrální území Černovice, okres Brno-město.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění a vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.

2. VÝČET PODKLADŮ

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 k.ú. Černovice, vyhotoveno dálkovým přístupem pro město Brno dne 02.05.2022.
- Snímek katastrální mapy z internetu.
- Územní plán města Brna z internetového serveru města Brna.
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.
- Vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019Sb., č.488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb
- Kupní ceny pozemků z katastru nemovitostí.

Pro zjištění stavu nemovitosti bylo použito výše uvedených podkladů a dále informací získaných při místním šetření, konaném dne 14.05.2022.

3. NÁLEZ

3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001 katastrální území Černovice, okres Brno-město je:

Vlastník nemovitosti:

Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno

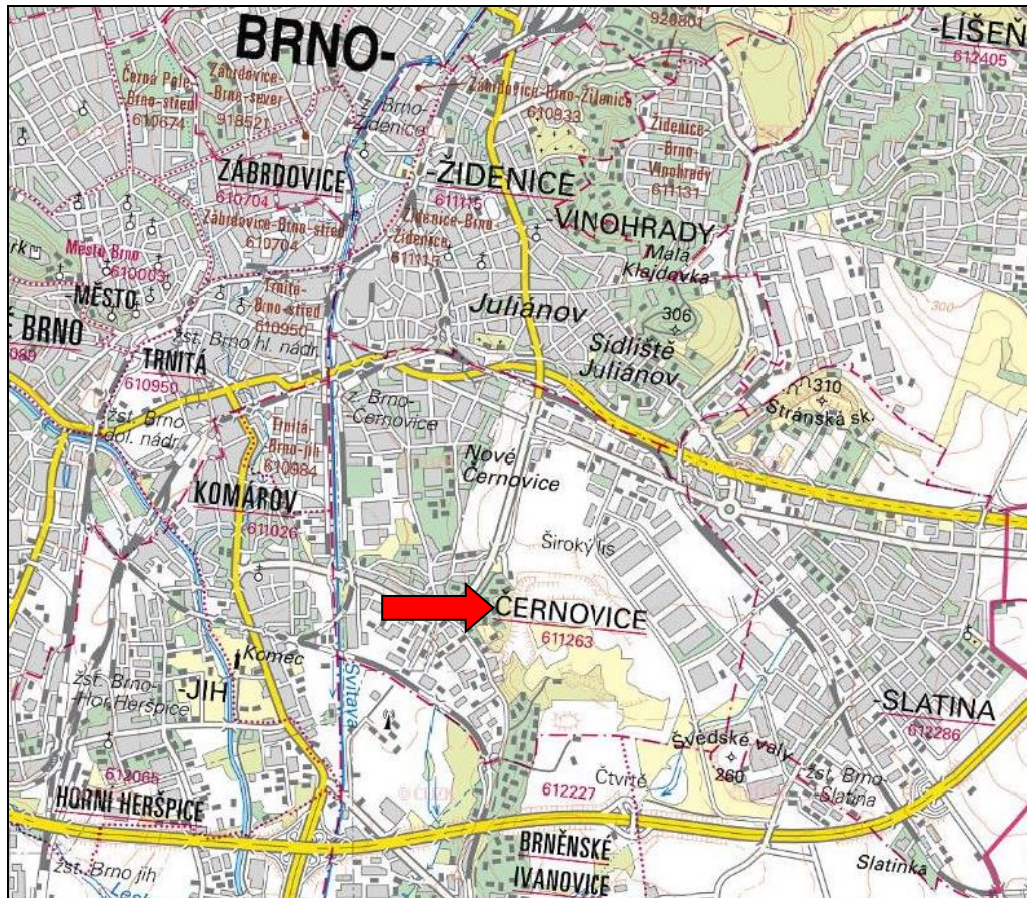
44992785

Parcela č.: 2676 výměra (m²): 356 zahrada

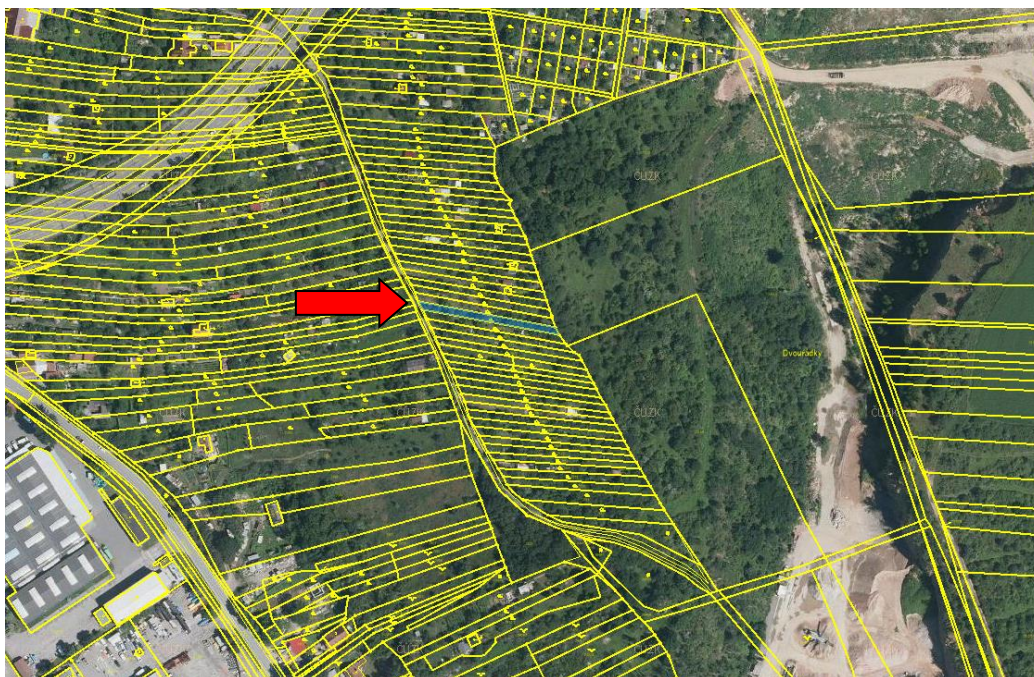
3.2 Údaje o nemovitostech

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2676 zahrada k.ú. Černovice. Nemovitost se nachází v Brně Černovicích v zahrádkářské kolonii mezi čtyřpruhovou komunikací Černovická, ulicí Vinohradská a pískovnou Černovice. Oceňovaný pozemek je tvaru protáhlého lichoběžníka délky asi 84,5 m a šířky asi 4,2 m. Zahrada je zarostlá neošetřovanými dřevinami, travou a plevelí. Od cesty je oplocena zrezivělým pletivem.

Přístup k pozemku je ze západní strany po pojízdném chodníku vedoucím podél komunikace Černovická a pak zpevněnou šterkovou cestou mezi zahrádkami. Na východní straně sousedí oceňovaný pozemek s dobývacím prostorem Černovice III, který je v této části již vytěžený a je před finální rekultivací - není ještě navršena ornice a je porostlý náletovými dřevinami.

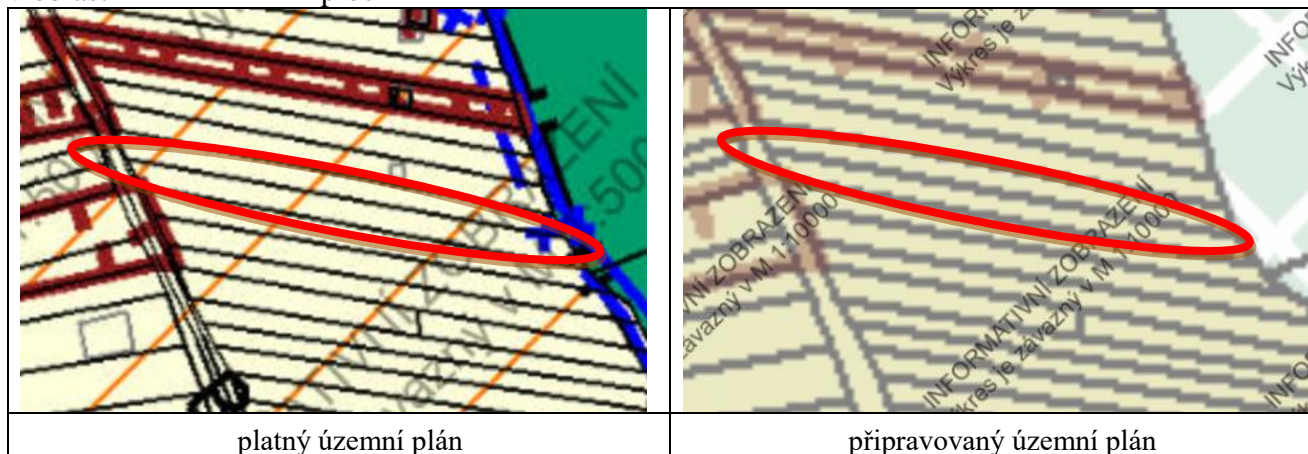


umístění nemovitosti na mapě



umístění nemovitostí na katastrální fotomapě

V platném územním plánu je oceňovaný pozemek parc.č. 2676 v oblasti nestavební, volně stabilizované - plocha s objekty pro individuální rekreaci, v připravovaném územním plánu je v oblasti stabilizované - plocha zahrádek



Umístění nemovité věci v územním plánu

4. POSUDEK

4.1 Analýza dat

Pozemek parc. č. 2676 k.ú. Černovice je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. V platném územním plánu i v připravovaném územním plánu je pozemek v oblasti nestavební stabilizované, určené pro zahrádky. Jako zahrada je využíván.

Jako pozemek zahrady se tedy ocení.

4.2 URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena (hodnota) 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 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 přikládávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

4.2.1. Ocenění pozemku cenovým porovnáním

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny byly zjištěny z konkrétních kupních smluv.

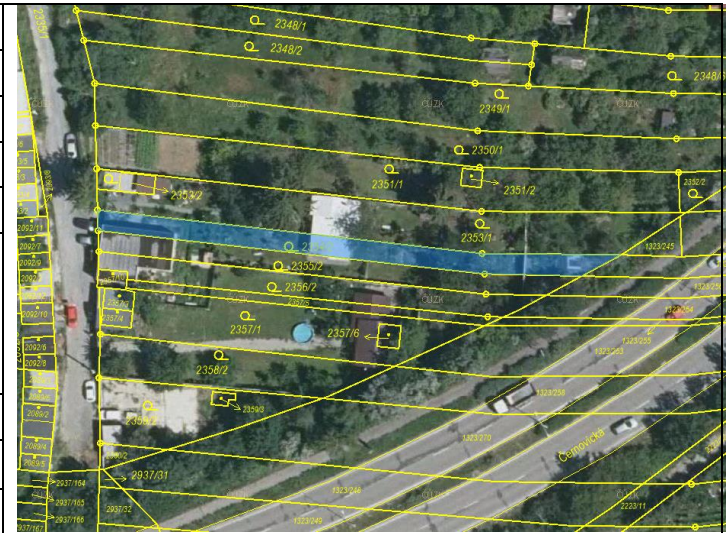
1

Katastrální území	Černovice
Číslo smlouvy	V-20493/2021-702
Parcela č.	2708/2
Výměra	278 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada ve stejné oblasti jako oceňovaná, vzdálená od ní asi 170 m severně
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	23.08.2021
Jednotková cena	1079 Kč/m ²



2

Katastrální území	Černovice
Číslo smlouvy	V-13871/2018-702
Parcela č.	2354/2
Výměra	349 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada ve vedlejší zahrádkářské oblasti mezi ul. Černovická a Weinerovo nám., vzdálená od oceňované asi 210 m severně
Územní plán	plocha pro krajinnou zeleň
Datum prodeje	21.06.2018
Jednotková cena	573 Kč/m ²



3

Katastrální území	Černovice
Číslo smlouvy	V-12699/2020-702
Parcela č.	2580/1
Výměra	1016 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada ve vedlejší zahrádkářské oblasti mezi ul. Vinařská a pískovnou, vzdálená od oceňované asi 800 m jižně
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	13.07.2020
Jednotková cena	561 Kč/m ²



4

Katastrální území	Černovice
Číslo smlouvy	V-16893/2020-702
Parcela č.	2486/1
Výměra	875 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada ve vedlejší zahrádkářské oblasti mezi ul. Vinařská a pískovnou, vzdálená od oceňované asi 700 m jižně
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	02.09.2020
Jednotková cena	496 Kč/m ²



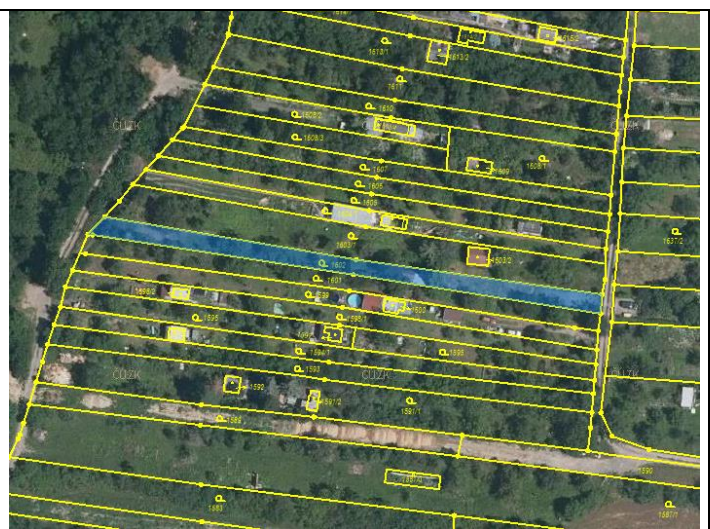
5

Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Číslo smlouvy	V-6292/2021-702
Parcela č.	1659/3
Výměra	665 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada v zahrádkářské oblasti u ul. Vinařská a dálnicí D1, vzdálená od oceňované asi 1500 m jižně
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	19.03.2021
Jednotková cena	1614 Kč/m ²



6

Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Číslo smlouvy	V-12543/2021-702
Parcela č.	1602
Výměra	732 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada v zahrádkářské oblasti u ul. Vinařská a dálnicí D1, vzdálená od oceňované asi 1780 m jižně
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	26.05.2021
Jednotková cena	1639 Kč/m ²



7

Katastrální území	Obřany
Číslo smlouvy	V-21551/2021-702
Parcela č.	2204/2
Výměra	616 m ²
Druh	orná půda
Skutečnost	zahrada v zahrádkářské oblasti na konci ul. Hradiska,
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	03.09.2021
Jednotková cena	1003 Kč/m ²



8

Katastrální území	Obřany
Číslo smlouvy	V-6911/2019-702
Parcela č.	2203/2
Výměra	565 m ²
Druh	zahrada
Skutečnost	zahrada v zahrádkářské oblasti na konci ul. Hradiska,
Územní plán	plocha pro zahrádky
Datum prodeje	01.04.2019
Jednotková cena	867 Kč/m ²



4.2.2 Vývoj inflace v ČR a vývoj průměrných cen stavebních pozemků v ČR

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 měsíců roku proti průměru 12-ti měsíců předchozího roku. Tato míra inflace je vhodná při úpravách nebo posuzování průměrných veličin, zejména při propočtech reálných mezd, důchodů apod.

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1-4 2022
míra inflace v ČR	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,6	14,2

(zdroj: Český statistický úřad www.czso.cz)

Průměrná míra inflace v posledních 5 letech do r. 2021 byla 2,8 % ročně za první 4 měsíce vzrostla na 14,2 %.

Český statistický úřad také uvádí indexy nárůstu cen stavebních pozemků v ČR, v jednotlivých krajích i okresech (tedy i v Brně).

Procentuelní nárůst cen stavebních pozemků za poslední uváděné období je uveden v tabulce.

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1017	2018	2019	průměr
Česká republika	0,3	2,9	0,6	3,6	2,8	2,7	3,6	7,5	10,4	5,40
Jihomoravský k.	6,0	-3,0	2,4	10,2	3,0	11,9	0,5	3,0	8,3	5,34
Brno	7,9	-3,2	-5,3	28,4	10,3	-4,5	12,3	10,9	16,2	9,04

Průměrný procentuelní roční nárůst cen stavebních pozemků za posledních 5 roků v ČR je 5,4 % v Jihomoravském kraji 5,3 % a v městě Brně 9,0%. Data pro r. 2020 a další ČSÚ neuvádí.

Z výše uvedeného růstu inflace a nárůstu cen stavebních pozemků lze předpokládat, že oceňovaný pozemek zahrady bude cenově následovat stoupající trend a to trend mezi inflací a růstem cen stavebních pozemků. Nárůst cen pozemků zahrad lze stanovit na 5 % ročně.

4.2.3 Přepočet jednotkových kupních cen pozemků na r. 2022

	kupní smlouva	katastrální území	parcela č.	rok prodeje	jednotková cena (Kč/m ²)	úprava (%)	upravená cena na r. 2022 (Kč/m ²)
1	V-20493/2021-702	Černovice	2708/2	2021	1079	5	1133
2	V-13871/2021-702	Černovice	2354/2	2018	573	20	688
3	V-12699/2020-702	Černovice	2580/1	2020	561	10	617
4	V-16893/2020-702	Černovice	2486/1	2020	496	10	546
5	V-6292/2021-702	Brněnské Ivanovice	1659/3	2021	1617	5	1698
6	V-12543/2021-702	Brněnské Ivanovice	1602	2021	1639	5	1721
7	V-21551/2021-702	Obřany	2204/2	2021	1003	5	1053
8	V-6911/2019-702	Obřany	2203/2	2019	867	15	997
	průměr						1057

Jednotková cena pozemku zahrady cenovým porovnáním pro r. 2022 činí 1057 Kč/m²

4.2.4 Výpočet obvyklé ceny pozemku

pozemek parc.č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	obvyklá cena pozemku (Kč)
2676	356	1057	376 292

Obvyklá cena pozemku parc.č. 2676 zahrada k.ú. Černovice po zaokrouhlení činí 376 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ PŘEZKOUMATELNOSTI

Znalecký posudek musí být přezkoumatelný.

Všechny použité podklady tj. výměra, druh pozemku a vlastnictví lze ověřit v katastru nemovitostí. www.nahlizenidokn.cuzk.cz. Rovněž konkrétní prodeje pozemků pro cenové porovnání lze ověřit v katastru nemovitostí.

Budoucí využití pozemků uvádí územní plán a ten je ověřitelný na internetu www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/odbor-uzemniho-planovani-arozvoje/dokumenty/upp

Průměrná míra inflace a nárůst cen stavebních pozemků pro přepočítání jednotkových kupních cen pozemků na r. 2022 je ověřitelný na internetu Českého statistického úřadu www.czso.cz/csu/czso

6. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci - pozemku parc.č. 2676 zahrada, o výměře 356 m³ zapsaného na LV 10001 katastrální území Černovice, okres Brno-město, ke dni 15.05.2022 činí

376 000 Kč

slovy třístasedmdesátšesttisíc korun českých.

V Brně, dne 18. května 2022.

Ing. Ivo Liškutín
602 00 Brno
Bří Čapků 16

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Foto

PS

Podle mého názoru obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc a v konkrétním místě dosáhnout, tedy cena konečná, tedy s DPH.

Tomu odpovídá i následující:

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, tedy cena konečná.

V Cenovém věstníku MF ze dne 8. prosince 2020 je uveřejněn Výměr MF č. 01/2021 ze dne 7. prosince 2020, č.j. MF 28124/2020/1601-9, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

V Části I. Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny, odd.A jsou uvedeny:

1. Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty),

V Části III. Obecná, přechodná a zrušující ustanovení je uvedeno:

1. Úředně stanovenými cenami uvedenými v části I. tohoto výměru se rozumí ceny včetně daně z přidané hodnoty podle jiného právního předpisu.⁴¹⁾ kromě položky č.4 oddíl A část I (Osobní ochranné prostředky)

⁴¹⁾ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

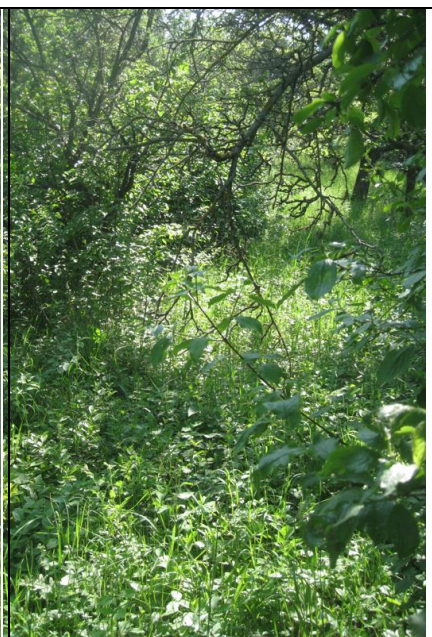
Pozemek parcela č. 2676 zahrada k.ú. Černovice



odbočení z pojízdného chodníku podél komunikace Černovická
na zpevněnou cestou mezi zahrádkami



štěrková přístupová cesta mezi
zahrádkami



oceňovaný pozemek (foto přes plot)

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 915 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 08/22.

V Brně, dne 18. května 2022.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno