

Znalecký posudek 2015/2022

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora,
obec Brno, okres Brno-město**



V Brně dne 28.6.2022

Ing. Bronislav Žáček

znalec

Hořická 54, 678 01 Blansko

Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

Tel. 603 158 839

Znalecký posudek 2015/2022

O ceně obvyklé pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel:	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, číslo objednávky 9632200068 čj. MMB/0315431/2022
Účel znaleckého posudku:	příprava majetkové dispozice – prodej v dražbě
Oceňovací předpis:	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
Zpracovatel znaleckého posudku:	Ing. Bronislav Žáček znalec Hořická 54, 678 01 Blansko Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Číslo vyhotovení:	1/2 , 2/2
Datum zpracování:	28.6.2022

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky č. 9632200068 Magistrátu města Brna, ze dne 6.6.2022.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – zpeněžení ve veřejné dražbě.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle § 1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, magistrát města Brna, majetkový odbor, číslo objednávky 9632200068, čj. MMB/0315431/2022 ze dne 6.6.2022
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 16.5.2022, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného nového územního plánu města Brna

- Mapa záplavových území, digitální povodňový plán ČR
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka - uskutečněna dne 22.6.2022
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v r. 2022 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města Brna, číslo objednávky 9632200068, je předmětem ocenění pozemek p.č.599/16 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 285 m², který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, a je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno, na LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora.

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej v dražbě.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku, je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785.

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Mokrá Hora ze dne 16.5.2022 nejsou uvedena žádná věcná břemena či jiná omezení.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

MÍSTOPIS

Oceňovaná nemovitá věc – pozemek p.č. 599/16 je situovaný v severní části města, v městské části Mokrá Hora, je přístupný z ulice Brigádnické přes pozemek p.č. 544/26 – ostatní plocha, ost. komunikace, ve vlastnictví ČR. Okolní zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy.

Pozemek je protáhlého obdélníkového tvaru, o rozměrech cca 7*40 m (výměra dle katastru 285 m²), orientace pozemku SV-JZ, volně přístupný z ulice Brigádnické, vymezený okolními rodinnými domy a zahradami, pozemek leží převážně pod úrovní přilehlé komunikace, je zatravněný, bez staveb, venkovních úprav. Dle map povodňového informačního systému se pozemek nenalézá v záplavovém území. Napojení na inženýrské sítě se předpokládá z ulice Brigádnická.

ZPŮSOB VYUŽITÍ

Dle aktuálně platného územního plánu se oceňovaný pozemek nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná plocha čistého bydlení“, stejné využití předpokládá i projednávaný nový územní plán - plocha pro bydlení, rezidenční, nízkopodlažní.

VÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Dobrá lokalita pro bydlení
- Dobrá orientace ke světovým stranám

NEVÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- menší výměra pozemku
- pozemek je situovaný převážně pod úrovní přilehlé komunikace

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu.

Výsledky širší analýzy dat jsou vyhodnoceny a sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZI POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované lokalitě, popř. obdobných lokalitách, za období r. 2022. Je využit přístup na bázi porovnání - jde o porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v období r.2022 v městě Brně:

	Popis	Realizovaná cena Kč Kč/m2
	Brno – Mokrý Hora, ul. Brigádnická, prodej pěti pozemků o celkové výměře 465 m2, pozemky v sousedství oceňovaného, prodej květen 2022, číslo řízení: V-10220/2022-702	4204,-
	Brno – Ivanovice, ul. Kouty, prodej tří pozemků o celkové výměře 645 m2, v zástavbě rodinných domů, v rovině, prodej únor 2022, číslo řízení: V-2448/2022-702	9.349,-
	Brno – Řečkovice, ul. Lacinova, prodej pozemku - zahrady – za rodinným domem při ulici Lacinova, dle KN ost.plocha, jiná plocha o vým. 137 m2, přístupný i z druhé strany z veř. komunikace, prodej leden 2022, číslo řízení 2235/2022-702	3.015,-
Průměrná jednotková cena		5.523,- Kč
Porovnávací hodnota zaokrouhleně		5.500,- Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrý Hora, obec Brno, okres Brno-město kopíruje v konkrétním případě výslednou porovnávací hodnotu a činí 5.500,- Kč/m2, tj. $285 \text{ m}^2 * 5.500,- \text{ Kč/m}^2 = 1,567.500,- \text{ Kč}$.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je v konkrétním případě použita s tím, že okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům je dostatečný k odhadu obvyklé ceny oceňovaného pozemku. Pro komparaci bylo využito tří porovnatelných vzorků, to je množství, které odborná literatura uvádí jako dostatečný počet, aby mohl být přesněji odhadnut cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Po vyhodnocení vzorků, tj. porovnatelných prodejů obdobných nemovitých věcí v daném realitním segmentu, jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej v dražbě .

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 599/16 v k.ú. Mokrá Hora, obec Brno, okres Brno-město , zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, ve vlastnictví Statutárního města Brna, ve výši

1,567.500,- Kč

(slovy: jedenmilionpětsetšedesátsedmtisícپětsetkč)

Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 28.6.2022

Ing. Bronislav Žáček

Znalec

Hořická 54, 678 01 Blansko

Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2015/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2015/2022.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Ceny výše uvedené jsou zpracovány dle aktuálně platných cenových předpisů, tyto ceny jsou konečné, platné bez dalšího cenového navýšení.

Přílohy:

1. Objednávka majetkového odboru MMB, č. 9632200068 ze dne 6.6.2022
2. Výpis z KN, částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 16.5.2022
3. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
4. Snímek z aktuálně platného a projednávaného ÚPmB
5. Mapa záplavových území
6. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu + šest příloh