



Znalecký posudek č. 2522/2022

o ceně obvyklé nemovitých věcí:

pozemků p.č. 176 a p.č. 177 v Brně,
v k.ú. Ořešín

Zadavatel znaleckého posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno 2

IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

Příjemce:
Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Číslo jednací: MMB/0322414/2022
Objednávka: 9632200073

Znalec:

Ing. Miroslav Reichstätter
znalec oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Markůvky 1392/1
635 00 Brno

tel.: [redacted]
e-mail: [redacted]

IČO: 41534301

Posudek obsahuje 15 stran a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 08.07.2022

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Zadavatel posudku požaduje vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemků p.č. 176 a p.č. 177 v k.ú. Ořešín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklých cen za účelem zajištění podkladů pro jednání o majetkové dispozici.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů pro vypracování posudku:

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění navazujících předpisů se oceňuje majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenu definuje zákon č.151/1997 Sb. jako cenu, 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se porovnáním ze sjednaných cen. Podrobnosti k určení obvyklé ceny stanoví vyhláška č.411/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle vyhlášky č.411/2013 Sb. v aktuálním znění se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro ocenění porovnávací metodou využil zpracovatel posudku databázi uskutečněných cen obdobných pozemků v katastrálních území Ořešín, Jehnice, Mokrý Hora a Útěchov u Brna v posledních letech.

Spolu s určením obvyklé ceny se dle §1c vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění určí i cena zjištěná dle tohoto cenového předpisu.

2.2. Výčet podkladů a vybraných zdrojů dat

1. Objednávka zadavatele č.j. MMB/0322414/2022 pod číslem 9632200073 ze dne 9.6.2022.
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb., zákona č.237/2020 Sb. a Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb. a vyhlášky č.424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.
3. Výpisy z katastru nemovitostí vyhotovené dne 9.6.2022 dálkovým přístupem z evidence ČÚZK.
4. Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 9.6.2022 dálkovým přístupem zadavatelem posudku.
5. Databáze časových řad ARAD České národní banky.
6. Údaje o dosažených cenách nemovitých věcí obdobných pozemků z dostupné databáze.
7. Místní šetření konané dne 15.6.2022 na místě samém.
8. Územní plán města Brna – digitální verze platné ÚPD
9. Připravovaný Územní plán města Brna – digitální verze Upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání
10. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.10 platná od 1.1.2014 do 31.8.2017 – digitální verze mapy.

3. Nález

3.1. Evidence a poloha předmětů ocenění

Předmětem ocenění jsou dva pozemky evidované na listu vlastnictví č.10001 v k.ú. Ořešín s vlastnickým právem pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (44992785)

Pozemek p.č. 176 je evidován v KN ve druhu pozemku „zahrada“ s ochranou zemědělského půdního fondu o výměře 242 m². Pozemek východně volně navazuje na pozemek p.č.175/1, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č.175/2 se stavbou rodinného domu č.p.224 na ulici Drozdí. Oba tyto pozemky p.č.175/1 a p.č.175/2 jsou ve vlastnictví fyzické osoby (LV č.215). Oceňovaný pozemek p.č.176 je přes pozemek jiného vlastníka připojen na veřejnou místní komunikaci s rozvody veřejných inženýrských sítí. Hranice oceňovaného pozemku p.č.176 byly při místním šetření pouze hrubě odhadnuty. Jižní a západní hranice je zřejmě tvořena oplocením sousedících pozemků, severní hranice v návaznosti na druhý oceňovaný pozemek p.č.177 není bez vytýčení identifikovatelná. Pozemek je nezastavěn, nachází se na něm trvalé porosty, jež však nemají svým malým rozsahem vliv na stanovení obvyklé ceny pozemku. Přístup k pozemku p.č.176 je omezen jednak oplocením jižně a západně situovaným oplocením sousedních pozemků, severně navazuje mírně svažité rovněž oceňovaný pozemek p.č.177. Přístup k oběma oceňovaným pozemkům je dosud možný pouze přes pozemek p.č.175/1 jiného vlastníka.

Jiný možný přístup k oceňovanému pozemku by byl umožněn terénní úpravou sousedícího pozemku p.č.178/4 ve vlastnictví města, který však svou výškou a strmostí omezuje zřízení přístupu a příjezdu.

Pozemek p.č. 177 je evidován v KN obdobně ve druhu pozemku „zahrada“ s ochranou zemědělského půdního fondu o výměře 149 m². Pozemek jižně navazuje na oceňovaný pozemek p.č.176, západní hranici vytváří oplocení sousedícího pozemku zahrady p.č.180/2, další hranice nejsou bez vytýčení identifikovatelné. Pozemek je nezastavěn, nachází se na něm trvalé porosty, jež však nemají svým rozsahem vliv na stanovení obvyklé ceny pozemku. Teoreticky by byl možný po realizaci větších terénních úprav přístup či příjezd k pozemku z místní komunikace Drozdí přes jižní část východně navazujícího svažitého pozemku p.č.178/4 obdobně jako u pozemku p.č.176.

Oba oceňované pozemky byly v době místního šetření užívány vlastníkem stavby rodinného domu č.p.224 ve funkčním celku s pozemky p.č.175/1 a p.č.175/2 se společným způsobem jejich využití.

Na listu vlastnictví č.10001 nejsou evidována žádná věcná práva omezení vlastnických práv k oceňovaným pozemkům.

Pozemky se nachází v okrajové části městské části Ořešín. Řádný přístup k pozemkům je dosud možný pouze přes souvisle navazující pozemky jiného vlastníka. Veřejné inženýrské sítě se zřejmě nachází ve zpevněné místní komunikaci Drozdí.

V platném územním plánu města je oceňovaný pozemek p.č.176 vykreslen v lokalitě stavebních stabilizovaných ploch bydlení, funkčního typu ploch předměstského bydlení (BP). Navazující pozemek p.č.177 je vyznačen jako nestavební, volná, stabilizovaná plocha s funkcí zemědělského půdního fondu.

V připravovaném návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání jsou již oba oceňované pozemky vykresleny jako součásti ploch bydlení rozvojové lokality při ulici Drozdí pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu (B/r1). Jižní část městského pozemku p.č.178/4, z něhož by bylo teoreticky možné připojení pozemku p.č.177 na veřejnou místní komunikaci Drozdí, je v návrhu ÚP vyznačena jako plocha městské zeleně (Z).

Jak stávající platný územní plán, tak i návrh územního plánu nenavrhují nové komunikační propojení obou oceňovaných pozemků se stávající místní komunikací Drozdí, přístup a příjezd je tak v územním plánu uvažován přes stavební pozemky jiných vlastníků.

V posledně platné cenové mapě stavebních pozemků č.10, platné do 31.7.2017 byl pozemek p.č.176 vykreslen v lokalitě s vyznačenou jednotkovou cenou 2580,- Kč/m², navazující pozemek p.č.177 nebyl v cenové mapě oceněn.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel posudku při odhadu obvyklé ceny oceňovaných pozemků v k.ú. Ořešín nejprve provede zjištění ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu. Oba pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí ve druhu zahrada. Ve stávajícím stavu bez funkčního komunikačního propojení se stávající místní komunikací mají pozemky funkci zahrad zemědělského půdního fondu, jako skupiny souvisle navazující na pozemek p.č.175/1 jednotného funkčního celku s pozemkem p.č.175/2 se stavbou hlavní – rodinným domem č.p. 224. Oceňované pozemky jsou tak považovány ve smyslu § 9 odstavce 2a bodu 3 zákona o oceňování majetku za pozemky nezastavěné, v jednotném funkčním celku s pozemky a stavbou jiného vlastníka se společným účelem jejich využití.

Pro výsledný odhad obvyklých cen pozemků není ve výpočtu cen zjištěných zahrnuto ocenění trvalých porostů, jež jsou sice součástí pozemků, ale svým rozsahem nemají vliv na stanovení obvyklé ceny pozemků.

Při odhadu obvyklých cen oceňovaných pozemků je přihlédnuto ke stávajícímu vymezení způsobu využití těchto ploch. Stávající platný územní plán města sice eviduje oceňované dva pozemky v různém způsobu možného využití, návrh nového územního plánu již předpokládá zahrnutí obou pozemků do stavebních ploch s funkcí bydlení.

Zpracovatel posudku má při odhadu obvyklé ceny pozemků porovnávacím způsobem omezené množství porovnávacích údajů o dosažených kupních cenách obdobných typů pozemků v daném čase a místě. K dispozici má pouze několik podkladů o výši realizovaných cen v letech 2019 až 2022 v k.ú. Ořešín, Jehnice, Mokrý Hora a Útěchov u Brna. V dosažených cenách je dosti vysoký rozdíl.

4. Posudek

4.1. Zjištění ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu

4.1.1. Ocenění pozemků uvedených na LV č. 10001

Oceňované pozemky jsou oceněny dle skutečně zjištěného stavu při místním šetření, jako pozemky jednotného funkčního celku s pozemky se stavbou rodinného domu, tj. dle § 3 a § 4 oceňovací vyhlášky. Pozemky jsou situovány v zastavěné části města, nachází se na nich pouze menší venkovní úpravy z navazujícího pozemku p.č. 175/1 jiného vlastníka. Venkovní úpravy tak nejsou předmětem ocenění, nejsou ani oceňovány trvalé porosty na pozemcích, které nemají vliv na stanovení jejich obvyklých cen. Oba oceňované pozemky mají obdobný způsob využití, jejich cena zjištěná je rovněž jednotná.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, je vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, písm. a) za m² stavebního pozemku (ZC): 4 508,00 Kč/m²

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Stavební pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	III	0,03
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		

Znak	číslo pásma	hodnota
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 :	0,030
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,030) =$	1,030

Stanovení I_o (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	I	-0,30
Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu přístupem pouze přes pozemky jiných vlastníků		
Součet hodnot P_1 až P_6 :	-0,300	
Index omezujících vlivů pozemku $I_o = 1 - 0,300 =$	0,700	

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	II	-0,10
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5	II	-0,01
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	I	-0,08
Dopravní dostupnost: bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem k pozemkům		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka MHD od 201 m do 1000 m		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :	-0,260	
Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,260) =$	0,740	
Index cenového porovnání: $I = 1,030 \times 0,700 \times 0,740 =$	0,534	

Ocenění dle odstavce:
 Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 4508,00 x 0,534 =

1) Pozemky v JFC
 2 407,27 Kč/m²

Parcela číslo:	176
Výměra:	242 m ²
Násobek: 2 407,27 Kč/m ² x 242 m ² =	582 559,34 Kč
Cena pozemku p.č.176: (zaokrouhlo na des.Kč)	582 560,00 Kč

Parcela číslo:	177
Výměra:	149 m ²
Násobek: 2 407,27 Kč/m ² x 149 m ² =	358 683,23 Kč
Cena pozemku p.č.177: (zaokrouhlo na des.Kč)	358 680,00 Kč

Celková cena oceňovaných pozemků zjištěná dle cenového předpisu: 941 240,00 Kč

(zaokrouhlo na des.Kč)

Slovy: devětsetčtyřicetjedentisícdvěstačtyřicet korunčeských

4.2. Odhad obvyklých cen nemovitých věcí

Vzájemně navazující oceňované pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány ve stejných druzích pozemků – jako zahrady s ochranou zemědělského půdního fondu. Pozemky jsou užívány jako pozemky jednotného funkčního celku s pozemky se stavbou rodinného domu jiného vlastníka. Vzhledem k poloze neumožňující ve stávajícím stavu samostatný přístup a příjezd z místní komunikace Drozdí má pozemek omezené možnosti využití. Územní plán - jak současný platný, tak i jeho návrh nepředpokládá zřízení samostatného příjezdu ze stávající místní komunikace Drozdí. Rovněž připojení na stávající veřejné inženýrské sítě je omezené stávající polohou.

Zpracovatel posudku soudí, že obvyklá cena obou oceňovaných pozemků v daném čase by měla být jednotná.

Podle vyhlášky č.411/2013 Sb.v aktuální znění se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro ocenění pozemků obvyklou cenou a to porovnávací metodou využil zpracovatel posudku dostupnou databázi uskutečněných cen obdobných pozemků v k.ú. Ořešín, Jehnice, Mokrá Hora a Útěchov u Brna v letech 2019 až 2022.

4.2.1. Bilance uskutečněných prodejů z dostupné databáze

- V květnu roku 2019 byl realizován prodej volného pozemku ostatní plochy – zeleně v blízkosti křižovatky ulici Jandáskovy a Tumaňanovy v k.ú. Mokrá Hora situovaného ve stabilizované ploše bydlení v jednotkové ceně 4585,- Kč/m²
- V únoru roku 2020 byl realizován prodej malého pozemku ostatní plochy navazujícího na stavbu k bydlení jiného vlastníka na ulici Drozdí v k.ú. Ořešín v jednotkové ceně 2967,- Kč/m²
- V dubnu roku 2020 byl realizován prodej pozemku ostatní plochy na ulici Kleštínek v k.ú. Jehnice ve stabilizované ploše bydlení v jednotkové ceně 3000,- Kč/m²
- V červnu roku 2020 byl realizován prodej pozemku zahrady určeného k výstavbě rodinného domu na ulici Brigádnické v k.ú. Mokrá Hora ve stabilizované ploše bydlení v jednotkové ceně 3750,- Kč/m²
- V srpnu roku 2020 byl realizován prodej pozemku zahrady určeného k výstavbě rodinného domu na ulici Brigádnické v k.ú. Mokrá Hora ve stabilizované ploše bydlení v jednotkové ceně 9518,- Kč/m²
- V dubnu roku 2021 byl realizován prodej pozemku zahrady zpřístupněné přímo z místní komunikace Drozdí v k.ú. Ořešín v návrhové ploše bydlení v jednotkové ceně 9642,- Kč/m²

- V srpnu roku 2021 byl realizován prodej pozemku orné půdy určeného upraveným návrhem územního plánu k bydlení na ulici Dlouhé vrchy v k.ú. Útěchov u Brna v jednotkové ceně 4658,- Kč/m²
- V lednu roku 2022 byl realizován prodej pozemku zahrady v prostoru stabilizovaných ploch bydlení sevřené stávající zástavbou rodinných domů mezi ulicemi Blanenskou a Zámezí v k.ú. Jehnice v jednotkové ceně 10572,- Kč/m²

Zjištěné dosažené jednotkové ceny pozemků se pohybovaly v období let 2019 - 2022 v rozpětí od 2967,- Kč/m² až do 10572,- Kč/m².

4.2.2. Analýza znalce s odhadem obvyklých cen

Porovnáním známého množství údajů databáze uskutečněných prodejů stavebních pozemků v katastrálních územích Ořešín, Jehnice, Mokrý Hora a Útěchov u Brna s oceňovanými pozemky ulice Drozdí v k.ú. Ořešín, je proveden odhad obvyklé ceny obou oceňovaných pozemků.

Pozemky ve své poloze nemají přímou návaznost na veřejně přístupné komunikační plochy a tím i na možné samostatné připojení na veřejné inženýrské sítě. Jsou dvoustranně omezeny oplocením jiných pozemků, ve stávajícím stavu jsou využívány jako pozemky jednotného funkčního celku s pozemky p.č.175/1 a p.č.175/2 se stavbou rodinného domu jiného vlastníka. Severně od těchto oceňovaných pozemků se nachází svažité pozemek p.č.178/4 ve vlastnictví města územním plánem určeným k využití jako plochy městské zeleně. V současnosti je jediným přístupem a příjezdem k oceňovaným pozemkům možný přes pozemek p.č.175/1 jiného vlastníka, jenž oba oceňované pozemky využívá.

Územní plán tak předpokládá začlenění obou oceňovaných pozemků do stávajících stabilizovaných ploch s funkcí bydlení. Je tedy předpoklad, že budou oceňované pozemky tímto způsobem i v budoucnu využívány. Zpracovatel posudku tak využívá výše uvedené databáze realizovaných cen pozemků z období let 2019 – 2022. Přihlíží dále k obecnému nárůstu stavebních pozemků na území města Brna i k omezeným možnostem využití oceňovaných pozemků.

V první části posudku byl proveden výpočet cen pozemků zjištěných dle aktuálně platného cenového předpisu. Vyčíslená jednotková cena oceňovaných pozemků je vypočtena ve výši cca 2410,- Kč/m².

V cenové mapě stavebních pozemků platné do 31.8.2017 byl jeden z oceňovaných pozemků – pozemek p.č.176 vykreslen v lokalitě s vyznačenou jednotkovou cenou 2580,- Kč/m². Cenová mapa však měla za podklad dosažené ceny převzaté z podkladů katastrálního úřadu pouze do srpna roku 2013, což vzhledem k výraznému nárůstu cen stavebních pozemků v posledních letech nelze považovat za vhodný zdroj cenových informací. V dalším období nebyla cenová mapa aktualizována.

V aktuální realitní inzerci nebyl nalezen dostatečný počet údajů nabídky obdobných stavebních pozemků v daném místě.

V další části posudku je uvedena početně omezená bilance známých dosažených kupních cen pozemků obdobných pozemků v k.ú. Ořešín a okolních katastrálních územích. Rozsah těchto skutečně realizovaných cen z let 2019 až 2022 je uveden v rozpětí 2967,- Kč/m² až do 10572,- Kč/m² s průměrnou cenou z tohoto období ve výši 6086,- Kč/m². Pokud by se zohlednil odhadnutý meziroční nárůst cen stavebních pozemků o cca 20%, činila by takto aktualizovaná průměrná jednotková cena stavebních pozemků z období let 2019 – 2022 cca 7300,- Kč/m².

Největší vypovídací hodnotu o výši obvyklých cen v daném místě má dosažená jednotková cena z dubna roku 2021 v bezprostřední blízkosti oceňovaných pozemků ve výši 9642,- Kč/m². Jedná se však o pozemek přímo zpřístupněný z veřejné komunikace s možností připojení na veřejné inženýrské sítě ulice Drozdí, což u oceňovaných pozemků není možné. Pokud by se tato realizovaná cena navýšila o odhad nárůstu cen stavebních pozemků dle časových řad ARAD ČNB o cca 18 % činila by takto upravená cena cca 11400,- Kč/m². Tato cena by měla být pro specifické vlastnosti oceňovaných pozemků redukována. Starší cenové předpisy platné do konce roku 2013 redukovaly ceny pozemků funkčního celku koeficientem 0,40. Pokud by se tedy výše upravená realizovaná cena pozemku na ulici Drozdí násobila tímto koeficientem, jenž by mohl odpovídat negativním vlivům oceňovaných pozemků souvisejících s nemožností jeho přístupu a příjezdu z veřejné komunikace a nemožností připojení na inženýrské sítě, činila by redukována cena cca 4560,- Kč/m².

Zpracovatel posudku přihlíží ke specifickým oceňovaných pozemků s omezeným způsobem jejich využití a přiklání se k odhadu jednotkové ceny těchto pozemků ve výši 4560,- Kč/m².

Při evidovaných výměrách dvou oceňovaných pozemků jsou jejich obvyklé ceny vyčísleny po vynásobení výměr jednotlivých pozemků odhadnutou jednotkovou cenou:

Pozemek p.č. 176 výměra 242 m² x 4560,- Kč/m² = 1.103.520,00 Kč

Pozemek p.č. 177 výměra 149 m² x 4560,- Kč/m² = 679.440,00 Kč

Celkem výměra 391 m² 1.782.960,00 Kč

Celková obvyklá cena oceňovaných pozemků v k.ú. Ořešín je odhadnuta v celkové výši 1.782.960,- Kč.

5. Závěr

5.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel posudku požaduje za účelem přípravy jednání o majetkové dispozici vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemků p.č.176 a p.č.177, vše v k.ú. Ořešín.

5.2. Odpověď

Zpracovatel posudku odhadl jednotkovou cenu oceňovaných pozemků v daném čase a místě ve výši 4.560,00 Kč/m², což při výměře skupiny obou pozemků p.č.176 a p.č.177 celkem 391 m² činí 1.782.960,00 Kč

slovy: jedenmilionsedmsetosmdesátdevětsetšedesát korunčeských

Zpracovatel posudku předpokládá, že ceny obvyklé zde uvedené jsou cenami konečnými, tj. včetně případné DPH.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně, ze dne 21.5.1986, č.j.Spr.1975/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2522/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů číslo 2522/2022.

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce:

Seznam příloh:

- Fotodokumentace – str.9
- Přehledná situace – str.10
- Výpisy z KN – str.11-12
- Kopie katastrální mapy – str.13
- Kopie části platného ÚPmB – str.14
- Kopie části připravovaného ÚPmB – str.15

Fotodokumentace

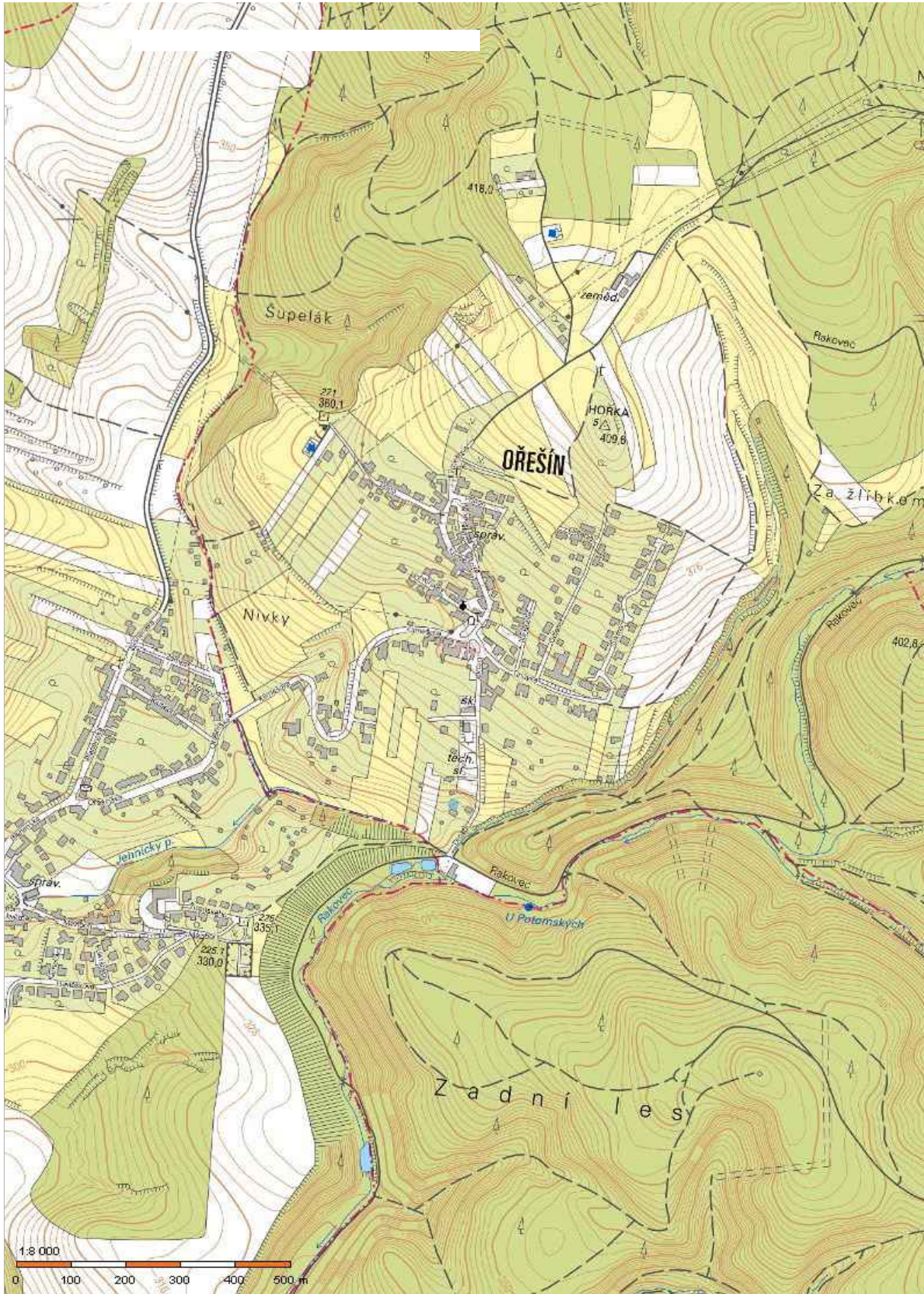
Pohled z pozemku p.č. 175/1 na pozemek p.č. 176



Pohled z pozemku p.č. 176 na pozemek p.č. 177



Přehledná situace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2022 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 712680 Ořešín

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	176	242	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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.

POLVZ:27/1994

Z-460027/1994-702

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
176	33241	242

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhотовil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 09.06.2022 10:41:23

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.06.2022 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 712680 Ořešín

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
177	149	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- 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.

POLVZ:27/1994

Z-4600027/1994-702

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
177	33241	149

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

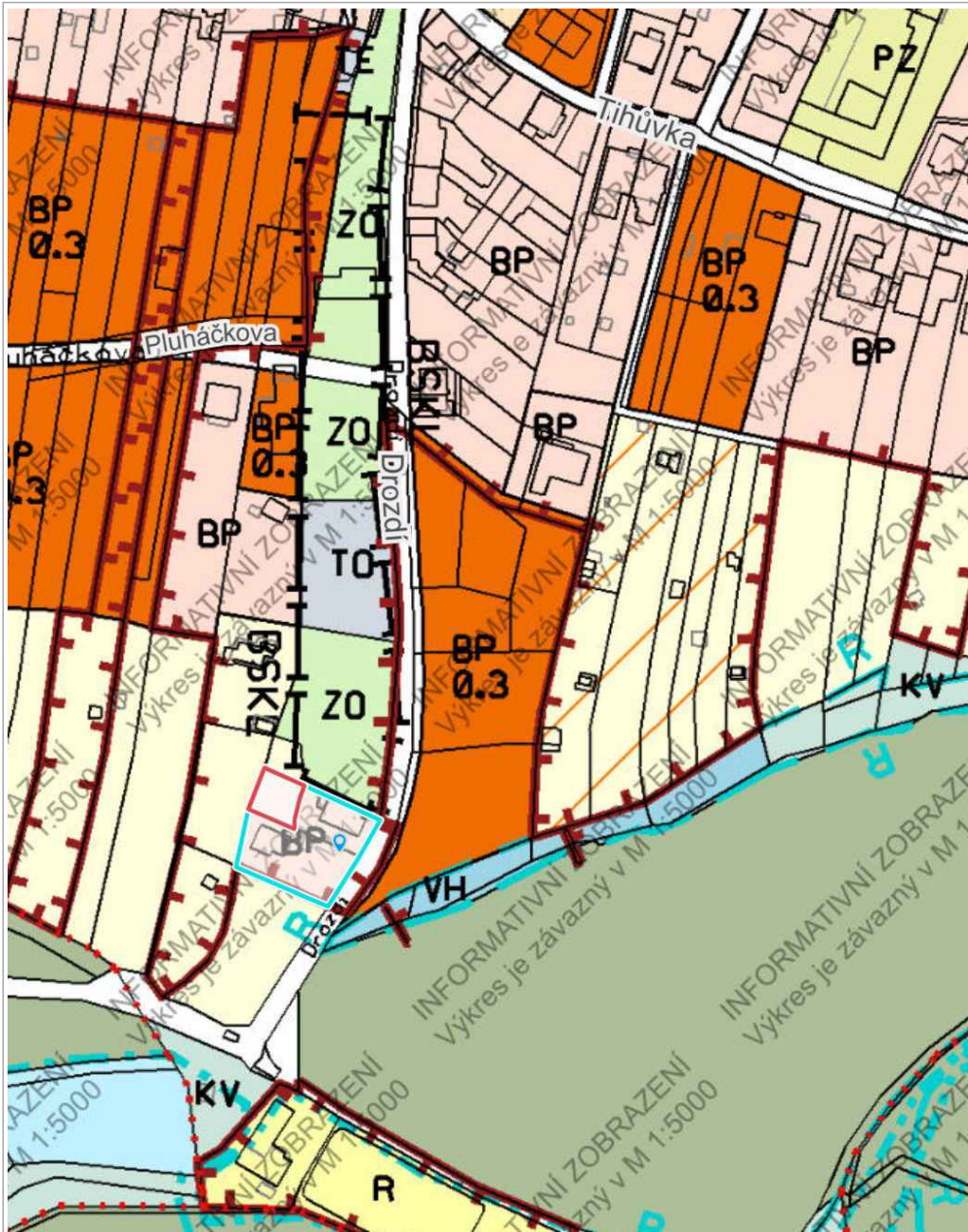
Vyhotoval: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.06.2022 10:42:14



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
	Kat. území Ofešín	Mapový list č. BLANSKO 8-6/11	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
8/19/12 805	Stav k 09.06.2022 10:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 09.06.2022 10:38:56

14
Platný územní plán



© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

