

Znalecký posudek 2036/2023

O ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město



V Brně dne 30.10.2023

Znalecký posudek 2036/2023

O ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, 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 9632300124 čj. MMB/0435802/2023
Účel znaleckého posudku:	příprava majetkové dispozice – nabídkové řízení
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
Číslo vyhotovení:	1/2, 2/2
Datum zpracování:	30.10.2023

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. 9632300124 Magistrátu města Brna, ze dne 22.9.2023.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Pisárky, a to pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, pozemku p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – nabídkové řízení.

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

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- Znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

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.

- Objednávka Statutárního města Brna, magistrát města Brna, majetkový odbor, číslo objednávky 9632300124, čj. MMB/0435802/2023 ze dne 22.9.2023
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 26.9.2023
- Kopie katastrální mapy, mapový list Moravský Krumlov 0-0/24, ze dne 26.9.2023

- Snímek a informace z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Smlouva o nájmu nemovitosti čj. OS/01/2003/Vik ze dne 22.1.2003
- Projektová dokumentace na zřízení hygienické buňky v Brně, Lipová 31, zpracovatel VUT Brno, únor 1975
- Dispoziční studie na zřízení hygienické buňky pečovatelské služby v Brně, Lipová 31, zpracovatel VUT Brno, z 12/1974
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka byla uskutečněna dne 18.10.2023 za přítomnosti zástupce objednatele pana Ing. Františka Kessnera, byla provedena identifikace pozemků v terénu a pořízena fotodokumentace.
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období roků 2022-2023 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 9632300124, jsou předmětem ocenění nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno, na LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, a to:

- p.č. 403/1 – zahrada o vým. 1057 m²
- p.č. 403/4 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 25 m², součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž
- p.č. 403/5 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 26 m², součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž
- p.č. 404 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 645 m², součástí je stavba čp. 242, rodinný dům

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – nabídkové řízení., dle informace zadavatele se předpokládá prodej formou elektronické aukce.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem oceňované nemovité věci je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785. Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, ze dne 26.9.2023 je v části B uveden způsob ochrany: ochranné pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult pam.. Stavba čp. 242, která je součástí pozemku p.č. 404 je zapsaná v katastru nemovitostí jako „rodinný dům“, v letech 1975-1976 však byla rekonstruována na zařízení „hygienická buňka pečovatelské služby“.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI, MÍSTOPIS

Oceňované nemovité věci specifikované výše se nachází v katastrálním území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, při ulici Lipová or.č. 31. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace ulice Lipová, zde je také příjezd na pozemek.

Pokud jde o lokalitu, jedná se o plochy, které jsou součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem „plocha čistého bydlení (BC).“ Jedná se o jednu z nejlepších lokalit na území města Brna pro bydlení, v okolí jsou zejména vily v zahradách, dále Středisko vědeckých informací - Knihovna Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity, vysokoškolské koleje a menza, Institut pro vzdělávání pracovníků ve zdravotnictví, Střední zdravotnická škola, Akademie věd ČR.

Pozemek má celkovou výměru 1753 m², přičemž hlavní stavba se nalézá na p.č. 404 o vým. 645 m². Hlavní stavba je třípodlažní samostatně stojící zděná budova, s plochou střechou, s dvěma terasami a balkonem, která byla postavena dle údajů v poskytnutých podkladech objednatele v letech 1926-27 pro Ellisu Fuhrmannovou.

Oceňovaný pozemek je přibližně obdélníkového mírně zalomeného tvaru, s reprezentativní šířkou v uliční frontě (41 m), pozemek je ve dvou výškových úrovních, přičemž v přední části se nalézá uliční oplocení s bránou a brankou, předzahrádka, visutý vstup do 1. NP domu, při západní hranici pozemku je zpevněný vjezd na pozemek s navazující zpevněnou plochou dvora, kde jsou dvě vedle sebe stojící jednopodlažní zděné garáže, otevřený přístřešek a polootevřený přístřešek. Z tohoto prostoru je vjezd do vestavěné garáže domu. Při uliční frontě pozemku je hlavní budova, na kterou navazuje z jižní strany vydlážděná plocha dvora přilehlého k jižní fasádě domu. Po venkovním schodišti se sestupuje do navazující zahrady, která je lichoběžníkového tvaru, s oplocením. V jihovýchodním rohu parcely se nalézá dřevěná zahradní besídka, na pozemku je dále malé zahradní jezírko, ovocné a okrasné porosty. Venkovními úpravami jsou venkovní schodiště, zpevněné plochy, opěrné zdi apod., dále domovní přípojky, šachty, oplocení, uliční brána a branka.

HLAVNÍ STAVBA – OBJEKT ČP. 242, KTERÝ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. 404

Původní stavba pro bydlení, třípodlažní vila na půdorysu cca 23,50 m * 9,50 m + 4,65 m * 6,95 m, s dvěma terasami, balkonem a vestavěnou garáží, ve funkcionalistickém stylu, byla rozhodnutím ObNV Brno 1 z ledna 1974 rozsáhlými stavebními úpravami zejména veškerých interiérů a části fasád změněna na „hygienickou buňku pečovatelské služby“. V katastru nemovitostí zůstal uvedený původní účel stavby, tj. rodinný dům. Dům byl sice rekonstruován pokud jde o stavební konstrukce, z dobové dokumentace vyplývá, že v roce 1974 byl dům hodnocen jako „v dezolátním stavu“ s tím, že většina prvků krátkodobé životnosti stavby již byla dožilá. Tehdejší dezolátní stav sice rekonstrukce odstranila, na druhé straně zcela změnila vnitřní dispozici rozčleněním původních ploch na malé místnosti, které byly vybaveny umyvadly, záchody, vanami, sprchami a výlevkami pro účely nového využití, v nadzemních podlažích byly dále vyčleněny místnosti pro správu zařízení, jídelnu apod., v technickém podlaží byl zrušen byt domovníka, ostatní plochy zůstaly provozní. Toto využití je v současné době již nefunkční, jak z hlediska provozního, tak z hlediska současného standardu. Taktéž z dnešního pohledu je zřejmé, že prvky krátkodobé životnosti jsou při hranici své životnosti, i když vytápění, vnitřní rozvody, el. instalace byly při místním šetření částečně funkční, ale převážně staršího provedení. Dle předložených podkladů je objekt od 31.12.2020 bez nájemního vztahu, je volný bez využití, na objektu probíhají pouze drobné udržovací práce (revize, pokos apod.)

DISPOZICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ

Před zásadní rekonstrukcí z roku 1975 se jednalo bytový dům vilového typu na nadstandardním pozemku, s následujícím dispozičním řešením (zjednodušeně) - původní stav před rekonstrukcí, tj. od doby výstavby do roku 1975.

- Suterén (1.PP) - byt domovníka, skladové a technické prostory, kotelna, uhelna a prádelna a vestavěná garáž
- Přízemí (1. NP) – hlavní vstup s halou, dvě schodiště, kuchyň se dvěma pokoji, hlavní obytná místnost o vým. cca 55 m² se vstupem do dvora a do zahrady, dále sociální zařízení, apod..
- Patro (2.NP) – hala s dvěma schodišti, kuchyň, 6 pokojů, balkon při východní fasádě, terasa při jižní fasádě, sociální zařízení apod..
- Střecha – plochá, s krytým výstupem, krytá závětrnou stěnou

Zásadní rekonstrukcí v r. 1975 byl do dispozic vestavěn osobní výtah se strojovnou na střeše, původní dispozice však byly devalvovány celkovou rekonstrukcí, přičemž výčet místností a jejich účel vystihuje nejlépe původní technická zpráva (viz příloha č. 4)

Jednalo se o zásadní zásah do původní stavební dispozice, který byl poplatný tehdy novému účelu využití, v současné době jde o zastaralou a obtížně využitelnou dispozici.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Základové pasy s částečnými izolacemi, svislé nosné konstrukce zděné, stropy s vodorovnými podhledy, střecha plochá, , krytina živičná lepenka s řadou dodatečných oprav, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy vápenné omítky, vnější vápenocementové, vnitřní obklady keramické zejména v soc. zařízeních – koupelnách, WC a v kuchyňkách, schody železobetonové s povrchem PVC, dveře vstupní prosklené, vnitřní náplňové a prosklené, vrata garážová staršího typu, okna zdvojená dřevěná, povrchy podlah dlažby, PVC, mazaniny, vytápění centrální – radiátory z domovní kotelny, elektroinstalace zavedena s rozvaděči staršího typu, bleskosvod, vnitřní rozvody studené i teplé vody, vnitřní kanalizace, plynovod, vybavení kuchyní základní, vnitřní hygienické vybavení – sprchy, vany, WC, umyvadla a výlevky ve velkém rozsahu, osobní výtah do třech podlaží, mříže na oknech zejména v suterénu.

Samostatně stojící garáže ve dvoře, přístřešky a převážná část venkovních úprav jsou z doby rekonstrukce, příp. ještě starší, i když jsou v zásadě funkční, jsou pod standardem vybavenosti v této významné lokalitě a nemají zásadní vliv na výši obvyklé ceny.

POZEMEK

- Jedná se o pozemek v exkluzivní a jedinečné poloze města Brna, zejména pro bydlení
- Pozemek má nadstandardní výměru 1753 m², šířka v uliční frontě 41 m umožňuje jeho kvalitní využití
- Pozemek je vhodného tvaru, se zahradou v rovině, napojený na veškeré inženýrské sítě
- Pozemek disponuje značnou výměrou zastavěné plochy, celkem 696m², což je předpokladem případného vhodného stavebního rozvoje
- Pozemek má velmi dobrou orientaci ke světovým stranám a bezproblémový příchod a příjezd, parkování na vlastním pozemku s kapacitou min. 8 osobních automobilů

VÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Exkluzivní poloha pozemku
- Nadstandardní výměra pozemku jako celku a též zastavěné plochy
- Dobré docházkové a dojezdové vzdálenosti do centra města a k občanské vybavenosti

NEVÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Zhoršený technický stav hlavní budovy a dnes již nevhodná rekonstrukce, doklad o rekolaudaci nebyl předložen
- Zastaralá, jednoúčelová a současným standardům nevyhovující dispozice všech podlaží
- Bylo zjištěno zatékání do stropu 2. NP

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Dle předložených podkladů je pozemek zahrady p.č. 403/1 o vým. 1057 m² pronajat nájemní smlouvou na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou, ve vztahu k vegetačnímu období je nutno tuto smlouvu případně vypovědět před datem 1.10. příslušného roku, a to s roční výpovědní lhůtou. Pokud by došlo k předpokládanému novému stavebnímu záměru nového vlastníka, nemělo by to činit zásadní potíže z hlediska lhůt, které realizaci takového záměru předcházejí. Zároveň jsou ve smlouvě vyjmenovány taxativně důvody, pro které je možno od smlouvy odstoupit, a to kdykoliv před uplynutím sjednané doby. Vliv této nájemní smlouvy na cenu je marginální.

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 analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků 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 přikládaná 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 BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů, při místním šetření jsem 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. Vychází se přitom z databází realizovaných cen, a to z posledního období, a dále z konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobně) lokalitě za období roků 2022-2023. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny. Porovnatelné obchodní případy jsou ve srovnatelných lokalitách, jako je lokalita oceňovaná. Všechny vzorky pro porovnání byly shlédnuty znalcem na místě samém venkovní obhlídkou a pořízením jednoduché fotodokumentace, jak to umožnily místní podmínky .

Výběr z realizovaných prodejů rodinných domů v období roků 2022-2023 v městě Brně:

Lokalita	Popis	Realizovaná cena Kč
<p>Brno - Stránice</p> 	<p>Prodej RD při ulici Lerchova, řadový, koncový dům s vjezdem do dvora, celková výměra pozemku (zast.plocha + zahrada) 601 m², obyvatelný dům, bez modernizace, prodej v září 2022, číslo řízení: V-18415/2022-702</p>	<p>26,051.000,-</p>
<p>Brno – Stránice</p> 	<p>Samostatně stojící vila při ulici Tvrdého, s vjezdem, pozemek o celkové výměře 1138 m² , prodej v únoru 2023, číslo řízení: V-3488/2023-702</p>	<p>41,810.000,-</p>
<p>Brno – Stránice</p> 	<p>Řadový koncový dům s vjezdem při ulici Rezkova, pozemek o celkové výměře 998 m², prodej v září 2022, číslo řízení: V-17582-2022-702-</p>	<p>30,000.000,-</p>
<p>Brno – Pisárky</p> 	<p>Samostatně stojící dům při ulici Kalvodova, vjezd, svažité pozemek o celkové výměře 1400 m², prodej v dubnu 2023, číslo řízení: V-7476/2023-702</p>	<p>38,000.000,-</p>

<p style="text-align: center;">Brno – Pisárky</p> 	<p>Řadový vnitřní rodinný dům při ulici Květná, vjezd, předzahrádka, pozemek o celkové výměře 457 m², prodej v říjnu 2022, číslo řízení: V-20216/2022-702</p>	<p>24,950.000,-</p>
--	--	---------------------

Soubor reprezentantů – přílehlavých vzorků, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, vykazují částečné odlišnosti, ať již ve velikosti objektů, příp. pozemků, ve stavebním stavu, příp. v účelu využití, tyto odlišnosti je nutno respektovat, a provést cenovou adjustaci na tyto odlišnosti. U realizací z let 2022-2023, které přichází v úvahu jako přílehlavé vzorky, není nutno provádět transformaci na aktuální cenovou úroveň, neboť v tomto období vykazoval trh v tomto realitním segmentu ve srovnatelných lokalitách cenovou stagnaci, případně latentní cenové rozdíly, směrem nahoru i dolů, tedy zásadní cenové výkyvy se nevyskytovaly.

Lokalita	Výměra pozemku m ²	Kupní cena	Stav. stav	Velikost objektu	vliv výměry pozemku	Poloha	Názor znalce	Výsledek adjustace Kč
Lerchova	601	26 051 000	0,75	1,4	1,5	1,05	1	43 081 841
Tvrdeho	1138	41 810 000	0,75	1,2	1,3	1,1	1	53 809 470
Rezkova	998	30 000 000	0,75	1,3	1,4	0,95	1	38 902 500
Kalvodova	1400	38 000 000	0,6	1,3	1,1	1	1,1	35 864 400
Květná	457	24 950 000	0,6	1,9	1,7	1	1	48 353 100
Průměrná hodnota								44 002 262
Porovnávací hodnota - názor znalce								44 000 000

Obvyklá cena v konkrétním případě kopíruje hodnotu porovnávací.

Obvyklá cena pozemku p.č. 403/1, pozemku p.č. 403/4, jehož je stavba bez čp/če (garáž), pozemku p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a pozemku p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242 (rodinný dům) činí 44,000.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

Ekonomická situace v Evropě a tedy i v naší zemi prochází zejména od poloviny roku 2022 až do současnosti velmi složitým obdobím. V únoru r. 2022 vznikl konflikt na Ukrajině, což už je samo o sobě negativním faktorem, následně došlo ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů (aktuální průměrná sazba 5,80%), dále zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodeje na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně.

Nemovitosti oceňovaného typu, tedy nejlepší pozemky v atraktivních lokalitách velkých měst, zejména Prahy a Brna, buď volné nebo takové, jejichž součástí je stavba, funkční nebo k rekonstrukci, svůj potenciál neztratily, a to i přes veškeré problémy, které trh s nemovitými věcmi v současné době vykazuje.

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 pro pozemky p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – nabídkové řízení.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna v k.ú. Pisárky, zapsaných na LV č. 10001, tj. p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, ve výši

44,000.000,- Kč

(slovy: čtyřicetčtyřimilionyč)

V Brně dne 30.10.2023

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 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2036/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2036/2023.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako určená.

Přílohy:

1. Objednávka majetkového odboru MMB, č. 9632300124 ze dne 22.9.2023
2. Výpis z KN, částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 26.9.2023
3. Snímek katastrální mapy ze dne 26.9.2023
4. Dispoziční řešení provozu hygienické buňky pečovatelské služby z dokumentace pro rekonstrukci
5. Informace z ÚPmB
6. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a šest příloh.

