

# ZNALECKÝ POSUDEK Č. ZU 4832-117/2017



na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 568, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 381/7, pozemku parc.č. 569/1 a pozemku parc.č. 569/2, vše k.ú. Veverí, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Objednatel : Statutární město Brno  
IČ 44992785, DIČ CZ44992785  
Dominikánské náměstí 1/196  
602 00 Brno

Účel posudku : Podklad pro majetkovou dispozici.

Datum místního šetření : 18.07.2017

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 18.07.2017

Použitý oceňovací předpis : Ocenění je provedeno v souladu se zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, dle vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb.,vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst. 1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :

Ing. arch. Michaela Ráčková,  
technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost ústavu

Posudek obsahuje : .... stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: **dvě/ elektronická verze**

V Brně, dne : 07.08.2017

# ÚVOD

## 1. ZÁKLADNÍ POJMY

### Oceňování

je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

### Cena

Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

### Hodnota

HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je stanovována.

### Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

### Obvyklá cena

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 zákona č. 151/1997 Sb. se 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.*

Obvyklá cena se zpravidla stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

## Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

## Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

## Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

**Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION)** podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

### Definice EU:

*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*

**Definice IVSC/TEGoVA** (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.*

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „**obvyklá (tržní) cena (hodnota)**“ (Market Value) – také obecná (tržní) cena dle terminologie soudů.

Pokud je nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estima Restric Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (**Security Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá hodnota zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

## 2. METODY OCENĚNÍ

Přehled použitých oceňovacích metod pro ocenění předmětného majetku :

### 2.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

### 2.2 Metoda výnosová

### 2.3 Metoda porovnávání obchodovatelných cen

#### 2.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti, bez dalších úprav.

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. **časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem**, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. **Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitost pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.**

**Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.**

Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná nákladovým způsobem podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti

**Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem zezohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.**

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb.
- budou použity koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$  (kde  $K_4$  = koeficient vybavení stavby,  $K_5$  = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebenosti objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení stavenišť, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.)
- u budov a hal budou použity koeficienty  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$  (kde  $K_1$  = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce,  $K_2$  = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,  $K_3$  = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí
- bude použit koeficient inflace  $K_i$  (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994
- koeficient prodejnosti  $K_p$  nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitostí (je použit pouze v případě ocenění např.pro daňové účely).

### Ocenění pozemků

Ocenění pozemků se provádí především porovnávací metodou. Je-li v obci schválena cenová mapa pozemků, bylo by možno použít pro stavební pozemky a zahrady, resp. ostatní plochy tvořící s nimi funkční celek i ceny z cenové mapy.

Je třeba si uvědomit, že v cenových mapách byla cena vygenerována z kupních smluv, přitom byla cena pozemku generována pro pozemky celkem, tedy vč. staveb. Není tedy možno tuto cenu beze všeho aplikovat jen na cenu pozemku, zastavěného budovou v případech, kdy by se například související zahrada neprodávala.

## 2.2 Metoda výnosová

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb.(v platném znění) je cena stanovena výnosovým způsobem označena  $C_V$ .

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, **není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného**; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

### Názvosloví

<b>Úroková míra</b> <i>též úroková sazba, míra kapitalizace</i>	$u$ [%] ; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
<b>Úroková sazba setinná</b>	$i$ (bezrozměrná) p.a. (ročně) $i = \frac{u}{100}$ Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
<b>Nominální úroková míra</b>	$i_n$ (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
<b>Reálná úroková míra</b>	$i_r$ úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
<b>Míra inflace</b>	$i_i$
<b>Úročitel:</b>	$q$ (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře $u$ (% p.a.)
<b>Úrok</b>	- $U$ - (Kč) - částka, která naběhne k jistině - $J$ - za dobu - $t$ - při úrokové míře $-u$ -
<b>Jednoduché úrokování</b>	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
<b>Složené úrokování</b>	někdy též „složitě úrokování“.. Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
<b>Čistý výnos (zisk)</b>	$z$ [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
<b>Kapitalizovaný výnos</b>	$H_k$ [Kč]

(výnosová hodnota)	
Výnosová cena	$C_v$ [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovitosti je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovitosti nelze příjmy počítat ze zisku podniku, v nemovitosti umístěného, pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

**Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby plus pozemku.** Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

#### Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(věčná renta, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

#### Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

### 2.3 Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

### 3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

**Stavba** – Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

**Stavební objekt** – Prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo přehrada, dálnice.

**Budova** – Nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy se dělí horizontálními rovinami v úrovni stropů na podlaží.

**Podlaží** – Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymežující rovinou úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

#### Označení podlaží:

01 (1. PP, 1. S) první podzemní podlaží = suterén,

02 (2.PP, 2. S) druhé podzemní podlaží atd.

1 (1. NP) první nadzemní podlaží, nebo také přízemí,

2 (2.NP) druhé nadzemní podlaží, nebo také 1.patro atd.,

**Podzemní podlaží** – úroveň podlahy je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní terénu v pásu širokém 5 m po obvodu domu.

**Nadzemní podlaží** – každé, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 800 mm pod úrovní přilehlého terénu.

**Podkroví** – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, ateliér).

**Půda** – vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími konstrukcemi, stavebně nevyužitý.

**Konstrukční výška** – svislá vzdálenost úrovní vymežujících následná podlaží (měřeno mezi horními povrchy po sobě následujících nosných stropních konstrukcí).

**Světlá výška** – svislá vzdálenost mezi horním povrchem podlahy a spodní úrovní stropu téhož podlaží.

**Budova bytová** je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penzióny, domovy).

**Budova nebytová** je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

**Zastavěná plocha budovy** (v m<sup>2</sup>) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

**Obestavěný prostor budovy** (v m<sup>3</sup>) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením. Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

**Podlahová plocha** – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.



**Součást věci**

Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku - HLAVA IV, Díl 3

*§505 - Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

*§ 506 - (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

*§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína - i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společně instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

**Příslušenství věci**

*§ 510 - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

*§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*

*§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*

*§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.*

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 568, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 381/7, pozemku parc.č. 569/1 a pozemku parc.č. 569/2, vše k.ú. Veverí, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9631700142 Magistrátu města Brna, Majetkového odboru (Malinovského nám. 3, 601 67 Brno), jako podklad pro majetkovou dispozici.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **18.07.2017**.

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

**Dle definice §498 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.**

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění také k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro pojmy „služebnost“ a „věcné břemeno“.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami.

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

## 2. Informace o majetku

Název majetku:	pozemek parc.č. 568, jehož součástí je stavba s č.pop./č.or. 381/7, pozemek parc.č. 569/1, pozemek parc.č. 569/2, vše k.ú. Veveří
Adresa:	ul. bratří Čapků 381/7, 602 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Městská část:	Brno-střed
PSČ:	602 00
Katastrální území:	Veveří
Počet obyvatel:	377 028 (MLO ČR, 2017)
Cenová mapa:	6 460,- Kč/m <sup>2</sup>

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitého majetku se uskutečnila dne 18.07.2017 za účasti pana Richarda Fuchse, nájemce bytu č. 2, paní Kateřiny Reucci, nájemkyně nebytového prostoru č. 202 a dále za přítomnosti paní Ing.arch.Michaely Ráčkové, technického pracovníka společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. Zúčastněný pan Richard Fuchsa zpřístupnil k prohlídce byt č. 1, byt č. 2, byt č. 3 a byt č. 4.

## 4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka znaleckého posudku č. 9631700142, objednatel Magistrát města Brna, Majetkový odbor, ze dne 24.05.2017,
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 23.08.2016,
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 889, k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 23.08.2016,
- kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem, intranet objednatele, bez data,
- výpis z pozemkové knihy k.ú. Křížová, ze dne 07.03.1996,
- formulář „Informace o domě“ k bytovému domu na ul. bratří Čapků 7, Správa nemovitostí MČ Brno-střed, ze dne 03.11.2016,
- výpočtové listy pro výpočet nájemného jednotlivých bytů a nebytových prostor (4 ks), platné od 04/2016 a 11/2016
- pasporty nepronajatých prostor (2 ks) platné ke dni 20.10.2016 a (1 ks) ke dni 04.11.2016,
- nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor mezi pronajímatelem: Statutární město Brno – MČ Brno-střed, Dominikánská ul., 2, 602 00 Brno, a nájemcem: Reucci Kateřina, bytem bratří Čapků 12, 602 00 Brno, nar. 12.01.1970,
- Cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Brna č. 10, účinná od 01.01.2014,
- zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb.,
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2017,
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- údaje sdělené pracovníky - objednavatele (zadavatele)
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.brno.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS, ABN 2017),

- grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- skutečnosti zjištěné na místě v rámci technické prohlídky (místní šetření) konané dne 18.07.2017.

## 5. Informace o nemovitostech

### 5.1 Popis oblasti

Brno-střed je od 24. listopadu 1990 jednou z 29 městských částí statutárního města Brna. Městská část se rozkládá zhruba uprostřed města po obou březích řeky Svratky západně od řeky Svitavy, má rozlohu 1503 ha a svým územím se do určité míry kryje s územím města Brna v letech 1850–1919 (tzv. Vnitřní Brno). Městská část zahrnuje celá katastrální území Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí a Stránice a části katastrálních území Černá Pole, Pisárky, Trnitá a Zábřovice. Městská část Brno-střed je poměrně nesourodým celkem řady čtvrtí s hustou, ale různě starou zástavbou. Vedle nejstarší brněnské zástavby v historickém jádru Brna se zde nacházejí také moderní výškové budovy i panelová sídliště. Dominanty městské části představují katedrála svatého Petra a Pavla (známá také jako Petrov) na kopci Petrově a hrad Špilberk. Na území městské části se nachází také nejvýznamnější brněnský park Lužánky i ústřední hřbitov v Brně. Vzhledem ke svojí poloze v rámci Brna a především k tomu, že zahrnuje i původní historické centrum města, je Brno-střed nejvýznamnější městskou částí Brna a jeho administrativním, hospodářským a kulturním centrem, v němž tradičně sídlí řada úřadů a institucí, řada základních, středních i vysokých škol, mnoho firem i obchodů. Je to také důležitý dopravní uzel. Městská část Brno-střed představuje vzhledem ke svojí poloze ve středu Brna významný dopravní uzel, do něhož směřuje nejen řada autobusových, tramvajových i trolejbusových linek městské hromadné dopravy, ale také řada linek vnitrostátní a mezinárodní autobusové, železniční i nákladní dopravy. Zdroj: [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)

#### Obec a okolí majetku

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Název části města:	Veverí
Název obce:	Brno
Počet obyvatel:	377 028 (MLO ČR, 2017)
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	všechny typy včetně hypermarketů
Školy:	všechny stupně, vysoké školy
Poštovní úřad:	v městských částech
Obecní úřad:	Úřad městské části Brno – střed (Dominikánská 2, 602 00 Brno)
Kulturní zařízení:	všechny typy dostupné MHD
Sportovní zařízení:	téměř všechny typy dostupné MHD
Hotely, banky apod.:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Územní plán:	zpracován a schválen

#### Umístění majetku v obci

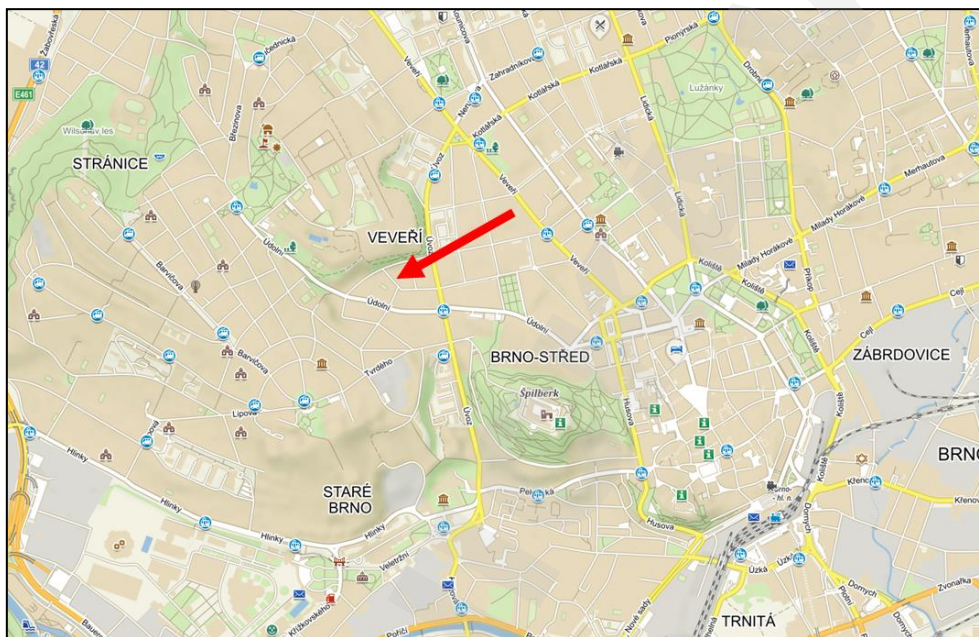
Poloha k centru :	do středu města cca 1,5 km
Vzdálenost k nádraží ČD :	cca 2 km – Hlavní nádraží
Vzdálenost k zastávce MHD :	250 m – tramvajová zastávka Úvoz
Dopravní podmínky :	dobré
Konfigurace terénu :	mírně svažité
Převládající zástavba :	rezidenční, občanská vybavenost
Parkovací možnosti :	omezené
Obyvatelstvo v okolí :	bez problémového obyvatelstva

### Připojení majetku na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plynofikace:	ano

## 5.2 Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:





Umístění zájmového majetku v Cenové mapě města Brna č.10:  
Oceňovaný nemovitý majetek je umístěn v cenovém polygonu s jednotkovou cenou 6 460,- Kč/m<sup>2</sup>.

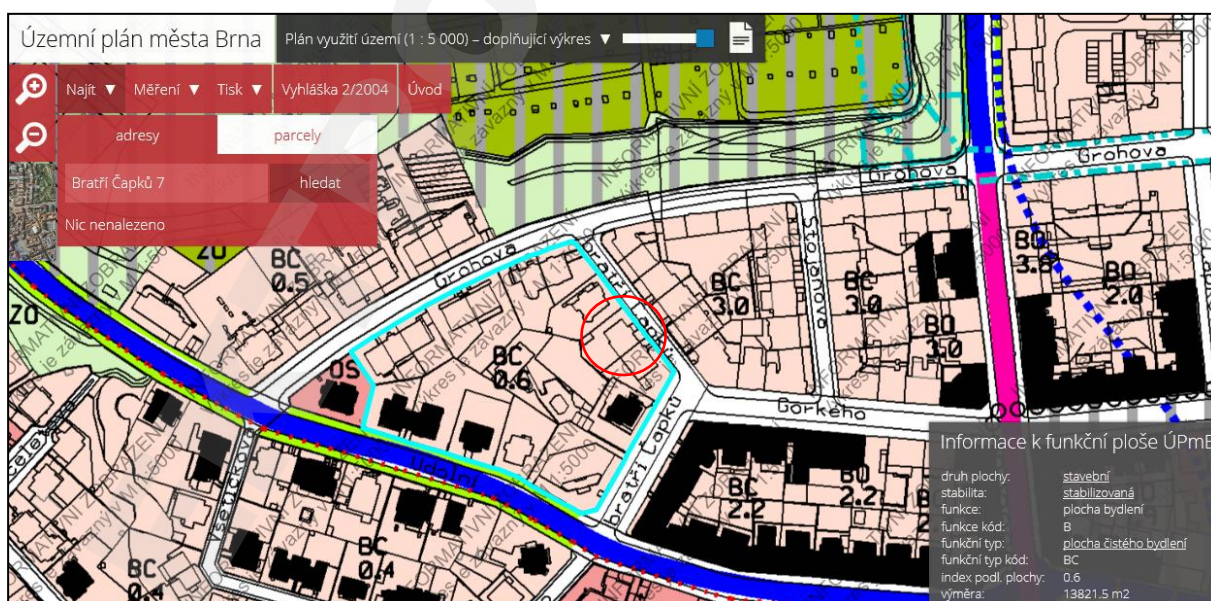


**Textové doplnění Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10:** Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna má textovou a grafickou část (dále jen cenová mapa). Cenová mapa stanovuje tzv. cenu zjištěnou (úřední) stavebních pozemků, která slouží pro daňové účely. Cenová mapa není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků. Stavebními pozemky jsou pozemky, které vyhovují definici uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V grafické (mapové) části cenové mapy jsou zobrazeny všechny pozemky na území statutárního města Brna. Na pozemky, které jsou v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ale nevyhovují definici stavebního pozemku, se cena uvedená v cenové mapě neuplatňuje.

## 6. Územní plán města Brna

Územní plán města Brna byl schválen na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 03. 11. 1994. Územní plán města Brna je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Právní stav zobrazeného Územního plánu města Brna je zpracován k datu 14. 12. 2016.

Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres:



**Informace k funkční ploše ÚPmB**

druh plochy: stavební  
stabilita: stabilizovaná  
funkce: plocha bydlení  
funkce kód: B  
funkční typ: plocha čistého bydlení  
funkční typ kód: BC  
index podl. plochy: 0.6  
výměra: 13821.5 m<sup>2</sup>

Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené B – plochy čistého bydlení.

**FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ**

- jsou určeny především pro bydlení

Na objekty, ze kterých bylo před schválením ÚPmB zcela nebo částečně povoleno vymístění bydlení za účelem jiného funkčního využití, se nevztahuje regulativ vzájemného poměru ploch bydlení a ostatních přípustných nebo podmíněně přípustných zařízení stanovený pro příslušný funkční typ.

**BC - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ**

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

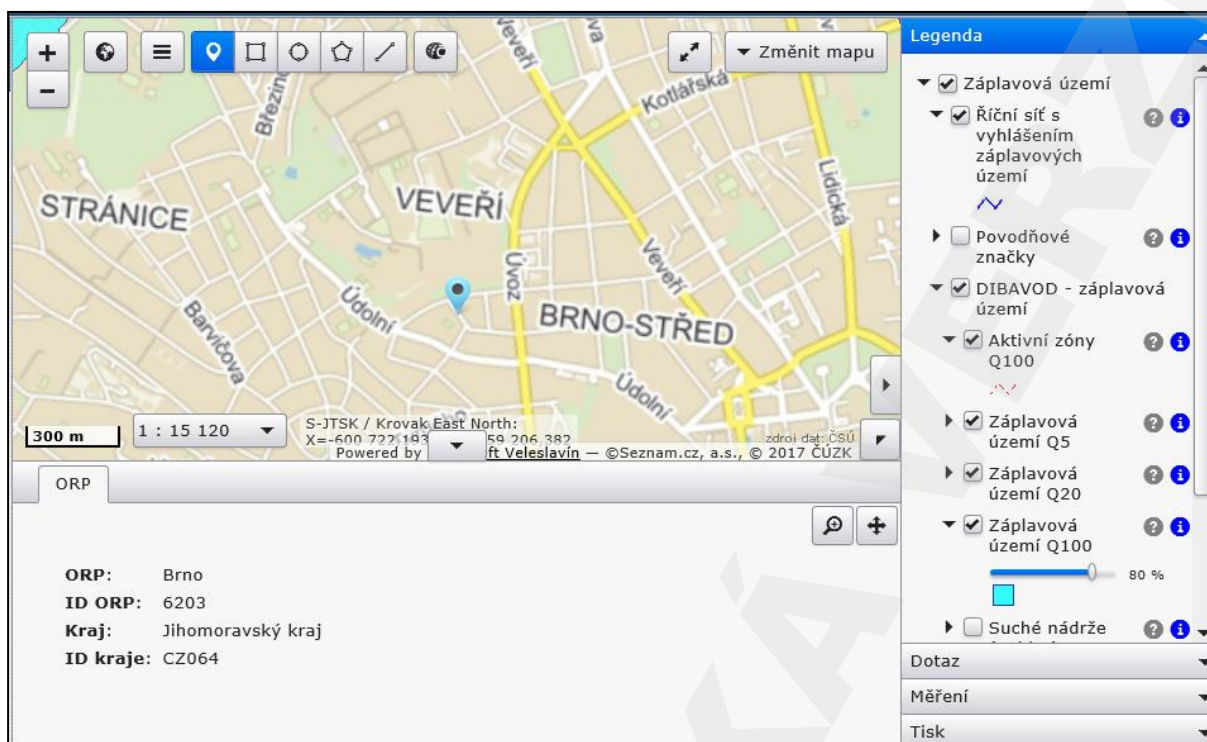
**Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty** (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

## 7. Povodňový plán České republiky

**Povodňový plán České republiky** – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v: Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 - záplavová území dvacetileté vody a Q100 - záplavová území stoleté vody.



## 8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	
List vlastnictví	10001	
Katastrální území	Veverří	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Nemovitosti		
<b>Pozemky</b>	<b>druh – způsob využití</b>	<b>výměra</b>
parc.č. 568	zastavěná plocha a nádvoří	202,00 m <sup>2</sup>
	součástí je stavba – objekt k bydlení č.pop. 381	
parc.č. 569/1	zahrada	395,00 m <sup>2</sup>
parc.č. 569/2	zastavěná plocha a nádvoří	20,00 m <sup>2</sup>
	součástí je stavba – garáž bez č.pop/č.ev, zapsána na LV č. 889, k.ú. Veverří	
<b>Jiná práva</b>		
bez zápisu		
<b>Omezení vlastnického práva</b>		
bez zápisu		
<b>Jiné zápisy</b>		
bez zápisu		



Vyznačení zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



## 9. Dokumentace a skutečnost

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení a listinných podkladů, získaných od objednavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků prohlídky, konané dne 18.07.2017. Při prohlídce bylo zjištěno, že nebytový prostor č. 201 a nebytový prostor č. 202 jsou dohromady tvořeny jednou místností, která slouží jako garáž. Bytová jednotka č. 4 v 1.NP a bytová jednotka č. 3 v podkrovní jsou v současném stavu neobyvatelné.

### DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE A SKUTEČNOSTI:

- přístup a příjezd k pozemku: z veřejné komunikace,
- pronájem nemovitosti /nemovité věci: nájemní smlouvy jsou uzavřené za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené ve výpočtových listech: 88,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a 96,29,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí,
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací,
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: stavba na vlastním pozemku,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: nemovitost nebyla v minulosti zaplavena,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: další rizika nebyla sdělena a ani zjištěna (nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje), nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk/vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje), nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje), obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých končinách, poloha nemovitosti v chráněném území
- demograficky negativně zatížená lokalita),

- reálná břemena nebo obdobná zatížení: bez reálných břemen a služebností či další omezení (zástavní a předkupní práva či další poznámky k osobě nebo k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.,
- nemovitost / nemovitá věc nemá památkovou ochranu uvedenou na listu vlastnictví, ani v územním plánu města Brna není vyznačena jako nemovitá kulturní památka.

## **SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI / NEMOVITÉ VĚCI:**

**Silné stránky:** napojení na veškeré inženýrské sítě; výborná poloha k centru města Brna – širší centrum města (v okolí obchod, pošta a další zázemí), městská hromadná doprava, komerčně využitelná nemovitá věc, poloha v žádané lokalitě, menší bytový dům s vlastní zahradou.

**Slabé stránky:** stavebně technický stav domu, fyzické i morální opotřebení vybavení jednotlivých prostor – hlavně bytů; stavebně technický stav vyžadující modernizaci a rekonstrukci některých konstrukčních prvků, špatné parkování v okolí domu, nájemní smlouvy jsou uzavřené za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené ve výpočtových listech: 88,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a 96,29,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Poznámka: Ve výše uvedeném domě jsou dva byty č. 1, č. 2 obsazené nájemníky, kteří mají uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou, dva byty č. 3, č. 4 jsou volné, nepronajímané. Nebytový prostor č. 202 (část garáže o ploše 15,00 m<sup>2</sup> - jedno parkovací stání) je pronajímán na dobu neurčitou. Nebytový prostor č. 201 (část garáže o ploše 14,80 m<sup>2</sup> - druhé parkovací stání) je volný nepronajímáný.

## **10. Popis oceňovaného majetku**

### **10.1 Pozemek parc.č. 568, k.ú. Veverí**

Dle zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, se jedná o zastavěný stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří o celkové výměře 202,00 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu č.pop. 381, nachází se při ul. bratří Čapků. Bytový dům č.pop. 381 je součástí pozemku.

Pro účely určení ceny zjištěné dle předpisu bude pozemek oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, účinné od 01.01.2014.

### **10.2 Pozemek parc.č. 569/1, k.ú. Veverí**

Dle zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, se jedná o nezastavěný stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada o celkové výměře 395,00 m<sup>2</sup>, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č. 568 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Veverí. Na pozemku parc.č. 569/1, k.ú. Veverí se nachází minimum ocenitelných trvalých porostů.

Pro účely určení ceny zjištěné bude pozemek oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, účinné od 01.01.2014.

### **10.3 Pozemek parc.č. 569/2, k.ú. Veverí**

Dle zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, se jedná o zastavěný stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří o celkové výměře 20,00 m<sup>2</sup>. Pozemek je zastavěn stavbou garáže bez č.pop./č.ev., přístup ke garáži je možný přes pozemek parc.č. 569/1, k.ú. Veverí. Stavba garáže není součástí pozemku, je zapsána na LV č. 889 pro k.ú. Veverí, vlastnické právo: SJM Procházka Jiří a Procházková Milena, Gorkého 94/52, Veverí, 602 00 Brno. Přístup k pozemku není smluvně zajištěn, na LV nejsou zapsány služebnosti.

Pro účely určení ceny zjištěné bude pozemek oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, účinné od 01.01.2014.

## 10.4 Bytový dům č.pop. 381

### Základní charakteristika majetku:

Jedná se o bytový dům při ul. bratří Čapků, v Brně. Dům je umístěn ve svažitém terénu, má tři nadzemní podlaží a z části se jedná o obytné podkroví, střecha je valbová s vikýři. 1.NP je vlivem svažitosti terénu částečně zapuštěno do terénu (1.NP je na hranici klasifikace mezi podzemním a nadzemním podlažím, ve výpočtových listech a pasportech je uváděno jako nadzemní podlaží, tato klasifikace bude pro přehlednost použita i v tomto posudku).

Hlavní vstup do objektu a vjezd do garáže je z ul. bratří Čapků, na severovýchodní straně objektu. Vstup do zahrady je na jihozápadní straně.

Bytový dům je dle výpisu z pozemkové knihy k.ú. Křížová, vl.č. 840 užíván od 20. let 20. století, první vlastnické právo je evidováno k roku 1929 (stáří ke dni ocenění 2017 - 1929 = 88 let). Dům byl běžně udržován, ale neproběhly na něm žádné rekonstrukce, které by výrazně zlepšily stavebně – technický stav budovy. Byt č.1 a byt č. 2 byly z části opraveny a udržovány vlastními prostředky nájemníků. Dle doložených nákladů na opravy a údržbu mezi lety 2012 – 2016 bylo vynaloženo cca 233 tis. Kč (oprava el. rozvodů ve společných částech domu, nové okapy na straně do zahrady).

Většina krátkodobých stavebních prvků, včetně technického zařízení budovy (rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace v bytech) nebyla během doby užívání nemovitosti rekonstruována.

V 1.NP jsou patrné známky chybějící (nebo nefunkční) izolace proti zemní vlhkosti, zejména v bytě č.4, kde je navlhle obvodové zdivo.

konstrukce:	zděná
podsklepení:	ne
počet nadzemních podlaží:	3.NP + podkroví
počet bytů:	4
počet nebytových prostor:	2
střecha:	sedlová, částečně plochá s mírným sklonem
vytápění:	plynové lokální, etážové topení
výtah:	ne
balkón/lodžie:	ano
sklepní kóje:	ano
stavebně-technický stav:	minimální údržba

### Výtah z poskytnutých výpočtových listů:

Dispozice - bytový dům ul. bratří Čapků 381/7		
<b>1.NP</b>		
<b>Nebytový prostor č. 201</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
garáž	14,80	14,80
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	-	-
<b>Nájemce</b>	volný od 01.05.2016	
<b>Nebytový prostor č. 202</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
garáž	15,00	15,00
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	1 646,00	1 316,80
<b>Nájemce</b>	Kateřina Reucci	garáž

<b>Byt č. 4</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
pokoj	30,10	30,10
kuchyň	6,60	6,60
předsíň	7,20	7,20
koupelna	3,50	3,50
WC	1,50	1,50
spíž	2,10	1,05
sklep	5,50	2,75
<b>Celkem</b>	<b>56,50</b>	<b>52,70</b>
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	-	-
<b>Nájemce</b>	volný od 01.07.2014	byt 1+1
<b>2.NP</b>		
<b>Byt č. 1</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
jiný prostor mimo byt	3,00	1,50
lodžie	3,45	3,45
sklep	5,50	2,75
WC	1,10	1,10
koupelna	4,50	4,50
komora	7,65	7,65
předsíň	12,00	12,00
kuchyň	13,00	13,00
pokoj 1	29,00	29,00
pokoj 2	29,00	29,00
pokoj 3	29,00	29,00
<b>Celkem</b>	<b>137,20</b>	<b>132,72</b>
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	12 779,00	1155,42
<b>Nájemce</b>	Jitka Martinů	byt 3+1
<b>3.NP</b>		
<b>Byt č. 2</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
jiný prostor mimo byt	3,00	1,50
lodžie	3,45	3,45
sklep	5,50	2,75
WC	1,10	1,10
koupelna	4,50	4,50
komora	7,65	7,65
předsíň	12,00	12,00
kuchyň	13,00	13,00
pokoj 1	29,00	29,00
pokoj 2	30,00	30,00

pokoj 3	30,00	30,00
<b>Celkem</b>	<b>139,20</b>	<b>134,72</b>
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	11 855,00	1055,97
<b>Nájemce</b>	Fuksovi	byt 3+1
<b>Podkroví</b>		
<b>Byt č. 3</b>		
<b>místnost</b>	<b>podlahová plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>započitatelná plocha (m<sup>2</sup>)</b>
WC	2,00	2,00
koupelna	4,00	4,00
komora	2,00	2,00
předsíň	9,00	9,00
kuchyň	9,00	9,00
pokoj 1	21,00	21,00
pokoj 2	21,00	21,00
<b>Celkem</b>	<b>68,00</b>	<b>68,00</b>
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	-	-
<b>Nájemce</b>	volný od 01.12.2012	byt 2+1
<b>Pozemek pod garáží</b>		
	<b>výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>druh pozemku</b>
pozemek	20,00	zastavěná plocha nádvoří
	<b>Kč/měsíc</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Nájemné</b>	100,00	60,00
<b>Nájemce</b>	Jiří Procházka	
* Nájemné - čisté nájemné (bez služeb)		
Pozn.: velikosti podlahových ploch jednotlivých místností byly převzaty z výpočtových listů a pasportů objektu.		
<b>Celková podlahová plocha bytového domu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>430,70</b>	
<b>Celková započitatelná plocha bytového domu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>417,94</b>	

Konstrukce a vybavení	Popis
Základy, izolace	základové pasy bez vodorovné hydroizolace
Svislé nosné konstrukce, příčky	zděné, tl. 45 cm
Stropy	s rovnými podhledy, dřevěné trámové s násypem
Krov - střecha	valbová, dřevěný krov
Krytina	pálená střešní krytina
Klempířské konstrukce	½ pozinkovaný plech, ½ lakovaný plech
Vnitřní povrchy	vápenné omítky
Vnější povrch	vápenocementová omítka
Vnější obklady	nejsou

Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody – druh	teraco
Dveře	dřevěné plné a prosklené
Vrata	dřevěná
Okna	dřevěná kastlová
Povrchy podlah	vlysy, PVC, dlažby, koberce, bet.mazanina
Vytápění – zdroj, typ, umístění, rozvody	lokální plynové (WAW), etážové
Elektroinstalace	světelná
Vnitřní vodovod	ano
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano
Ohřev vody	el. bojler
Vybavení kuchyní	plynový sporák, kuchyňské linky
Hygienické vybavení	vana, sprchové kouty, umyvadla, WC

**Stáří objektu:** dům je užíván od roku 1929, stáří objektu je tedy uvažováno 2017 - 1929 = 88 let.

**Rekonstrukce:** dle „Informace o domě“ vydané Správou nemovitostí MČ Brno-středy byly na domě v letech 2012-2016 provedeny opravy o celkové výši cca 233 tis. Kč. Jednalo o nutné a udržovací opravy v rámci běžné údržby domu, např. o výměna nefunkčních střešních žlabů a svodů na fasádě do dvora, výměna 3 ks plynových lokálních topidel v bytě č. 1, opravu komína a vložkování apod. Na domě nebyly kromě běžné údržby prováděny zásadní stavební úpravy, fasáda je značně opotřebená, celkově je objekt určen k celkové revitalizaci.

### Stavebně-technický stav:

#### 1.NP

V 1. NP se nachází bytová jednotky, nebytové prostory a společné prostory nájemníků (sklepní kóje, sklady), z 1.NP je přístup do zahrady za domem.

Nebytový prostor č. 201 (14,80 m<sup>2</sup>) a nebytový prostor č. 202 (15,00 m<sup>2</sup>) jsou tvořeny jednou místností o výměře 29,80 m<sup>2</sup>, která je nájemníkem nebytového prostoru č. 202 využívána jako garáž pro osobní automobil. Garáž je v dobrém technickém stavu, má betonovou podlahu, světelnou elektroinstalaci a dřevěná vrata. Samostatný příjezd je zajištěn sjezdem z ul. bratří Čapků.

Byt č. 4 v 1.NP je ve špatném technickém stavu, v jednotce je značná vlhkost, která bude zřejmě způsobena chybějící vodorovnou izolací, bytová jednotka leží z větší části pod úrovní okolního terénu. Vnitřní vybavení je morálně opotřebené. Současný stav bytu neumožňuje trvalé bydlení, byt je nepronajatý od 01.07.2014.

#### 2.NP

Byt č. 1 je přístupný z podesty hlavního schodiště, v současnosti je pronajatý, běžně udržovaný, bez zásadních stavebních úprav a modernizace (částečná rekonstrukce koupelny na náklady nájemce), dispozice 3+1. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly (WAW, 3 ks), ohřev teplé vody je řešen centrálně el. bojlerem.

#### 3. NP

Byt č. 2 je přístupný z podesty hlavního schodiště, v současnosti je pronajatý, běžně udržovaný, bez zásadních stavebních úprav a modernizace (částečná rekonstrukce kuchyně na náklady nájemce), dispozice 3+1. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem, etážové topení.

#### Podkroví

Z nejvyšší podesty schodiště je přístup do podkrovního prostoru (půdy), který slouží jako společný skladovací prostor.

Byt č. 3 je v současnosti nepronajatý, volný od 01.12.2012, neudržovaný, v bytě jsou známky přítomnosti ptactva. Byt je bez vybavení, je zde pouze plynový sporák, koupelna byla částečně rekonstruována. Konstrukce podhledů v bytě jsou poškozené a místy děravé, ve střešním plášti není vložena tepelně izolační vrstva. V současném stavu není byt vhodný k trvalému bydlení.

**Stavebně technický stav domu odpovídá stáří, účelu a způsobu využití a částečně prováděné rekonstrukci. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zanedbanou.**

Poznámka 1: velikost podlahových ploch jednotlivých místností byla převzata z výpočtových listů a pasportů objektů ze dne 4.11.2016. Přepočtení podlahové plochy na plochu užitnou, je proveden dle metodiky Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných při ČBA (tzn. sklepy, sklady, terasy, balkóny x 0,5, u podkrovních místností se sešikmeným stropem je uvažována pouze plocha místností se výškou nad 1,3 m).

**Užitná plocha** - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytýčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

- a) vedlejší stavby: žádné,
- b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami: - přípojky IS, - venkovní úpravy.

## 11. Analýza místně obvyklého nájemného

Prvním krokem při výpočtu místně obvyklého nájemného musí být správná analýza kvality nájemního vztahu, aby nedocházelo k snaze o porovnání neporovnatelného. Kvalitou se rozumí jak právní, tak i komerční a technická kvalita. Hlavním faktorem, který ovlivňuje výši nájemného je přirozeně lokalita. Výrazně jí mohou ale ovlivnit i takové faktory jako je rozsah služeb spojených s nájmem (teplé a studené nájemné), způsob placení nájmu – zda není požadováno větší kumulované nájemné předem, jaké jsou povinnosti nájemníka, apod.

Na pronájem jednotlivých bytových prostor jsou uzavřeny v zájmovém objektu nájemní smlouvy. Pro účely ocenění došlo ke stanovení reálného místně obvyklého nájemného, oproti nájemnému, které je uvedeno v nájemních smlouvách. Nájemní smlouvy jsou uzavřené za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené ve výpočtových listech: 88,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a 96,29,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (jedná se o výši nájemného stanovené v rámci i sociální politiky města Brna).

Pro účely výpočtu samotného nájemného byla provedena analýza místně obvyklého nájemného v místě a čase. Místně obvyklé nájemné u bytů se dle našich zjištění pohybuje v dané lokalitě v rozmezí od 110,- Kč do 160,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. **Vzhledem k lokalitě, existujícím omezením (stav a dispozice bytů, umístění bytů v domě apod.) a stavu jednotlivých prostor volíme výši místně obvyklého nájemného u bytů takto: byt č. 1, byt č. 2: 135,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc = 1 620,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, byt č. 3: 130,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc = 1 560,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, byt č. 4 nelze v tuto chvíli pronajmout vzhledem k jeho stavebně-technickému stavu.**

Jedná se o nájemné, které odpovídá dlouhodobě v běžné hladině výše místně obvyklého nájemného, a to nezávisle na prudkých či krátkodobých změnách výše nájemného v souvislosti i se samotnými prodejmi bytů.

Důvody k případnému vyššímu nájemnému - předmětem ocenění je bytový dům, který obsahuje byty o více dispozicích (velmi žádaná dispozice 3+1), jedná se o zajímavý dům vilového – rodinného typu:

- dům je ve vlastnictví Statutárního města Brna (Město), v domě je uplatňováno překonávající dřívější regulované nájemné (byty),
- obecně platí, že pro starší generaci (původní nájemci) je bydlení finančně únosné do té doby, pokud se jedná o byty s překonávajícím dřívějším regulovaným nájemným (jedná se o nájemné za zvýhodněných podmínek, např. jako statut sociálního zvýhodnění některých obyvatel, rovněž i město Brno právně mělo deregulovat nájemné v souladu s předpisem zák.č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů),
- nájemné je ze strany Města zvyšováno jen při změně nájemní smlouvy (změna nájemce),
- „privatizace“ - převody domů na nově uzavíraná společenství vlastníků a následně rozdělení budovy na bytové a nebytové jednotky sebou nese povětšinou jednorázový finanční výdaj,

kteřý může být pro určité portfolio dřívějších nájemců vysoký a bytů se vzdávají ve prospěch jiných vlastníků, byty se tak stávají předmětem dalších převodů a nájemné je v nich nastavováno v tržní (nebo vyšší) úrovni,

- zájmový dům se nachází v takovém stavebně-technickém, resp. v komfortním stavu, ohledně dispozičního řešení v takovém stavu, že by mohl min. ve dvou bytech (á cca 130m<sup>2</sup>) generovat vyšší nájemné
- další byt je podmíněně pronajímatelný – provedení drobných úprav a doplnění mobiliáře (kuchyňská linka),
- byt v suterénu není užitelný z důvodů vysoké vlhkosti zdí,
- **jeden důvod ke zvýšení nájemného (krátkodobé řešení), za předpokladu volných bytů** - vyšší nájemné v dané lokalitě je možno očekávat u nájmu na dobu určitou, např. pronájmy studentům, pro které je takovýto druh ubytování velmi atraktivní, neboť zejména studenti vítají umístění místa ubytování v centru města, v docházkové vzdálenosti do většiny fakult jednotlivých vysokých škol (není tím uvažován např. Campus, kam je nutné docestovat). Rovněž lze poznamenat, že v blízkém okolí se nachází mnoho příležitostí studentských setkávání, zábavy a informací. Studenti rovněž nemají paušálně vysoké nároky na komfortní bydlení (ikdyž jejich nároky se zvyšují), nemají požadavky na parkování vozidel apod. Jako poznámku uvádíme, že v Brně studuje cca téměř 80 tisíc studentů, univerzitní koleje jsou schopny nabídnout ubytování pouze pro 14 tisíc z nich. Ideální model pro studenty je ten, kdy jednotlivý student zaplatí za měsíc částku cca 3 000,- Kč za lůžko (maximálně 3500,- Kč v dnešní době), v případě pronájmu bytu 2+1, kde mohou být ubytováni 4 studenti, kteří jsou ochotni zaplatit za byt až 12 000,- Kč (maximálně 14 000,- Kč v současnosti).
- **druhý důvod ke zvýšení nájemného (dlouhodobé řešení), za předpokladu volných bytů** - k nespекulativnímu zvýšení nájemného lze dojít až po celkové modernizaci celého domu a jednotlivých bytů, dle našeho odborného odhadu ve výši cca 10.000-15.000.-Kč/m<sup>2</sup> / v přepočtu na jeden byt. Investice do společných prostor je nutno rozpočítat do jednotlivých bytů.

### 11.1 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2012 – 2017)

Při zpracování znalecký ústav vychází z veřejně přístupného dokumentu ze strany Města Brna, jedná se o platný dokument pod názvem „**Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna**“, který je přístupný na webových stránkách města Brna:

[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/BO/dokumenty/Model\\_ekonomického\\_najemneho\\_1062012-RMB.doc](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/Model_ekonomického_najemneho_1062012-RMB.doc).

Nárůst vývoje nájemného v obecních bytech souvisí s platností zákona č.107/2006 Sb. , o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ze dne 14.3.2006. Tento zákon umožnil po období stagnace nájemného v letech 2002-2006 pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné zákonem stanoveným způsobem v jednotlivých letech, přičemž maximální přírůstek nájemného vyhlášovalo každoročně Ministerstvo pro místní rozvoj svým Sdělením. V pořadí posledním (vydání dalšího „prováděcího předpisu“ ministerstvo nepředpokládá) je Sdělení MMR č. 180/2009 Sb. Ve městě Brně je tak možné podle výše uvedeného jednostranně zvyšovat nájemné až do 31.12.2012. Město Brno si stanovilo tzv. cílovou hodnotu měsíčního nájemného pro město Brno se tak pohybuje v intervalu **75,91 až 111,97 Kč/m<sup>2</sup> resp. 68,32 až 100,77 Kč/m<sup>2</sup> pro byty se sníženou kvalitou**. Členění bytů do čtyř kategorií zákon z předchozí právní úpravy nepřejal. Pojmu „byt se sníženou kvalitou“ přibližně odpovídají byty III. a IV. kategorie dle dřívější právní úpravy. Kromě cílového nájemného zákon rovněž stanovil maximální přírůstek měsíčního nájemného.

Postup Města v tomto období nebyl jednotný. Svěřením bytových domů městským částem a výkon této samostatné působnosti městských částí s minimálními omezeními danými Statutem města Brna a Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínkami zajišťování bytové náhrady znamenal, že nájemné se v Brně v obecních bytech vyvíjelo nejen v závislosti na výši maximálních přírůstků nájemného dle jednotlivých katastrálních území stanovenými právním předpisem, ale zejména v závislosti na rozhodnutí Rady, event. Zastupitelstva příslušné městské části. Ne všechny městské části využívaly možnosti zvýšit nájemné o maximální možný přírůstek nájemného z bytu. Této možnosti nevyužívala vždy ani Rada města Brna při rozhodování o zvýšení nájemného v domech nesvěřených městským částem.

V nesvěřených domech bylo nájemné zvyšováno takto:

- v roce 2007 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení RMB R5/016 ze dne 27.03.2007 o maximální přírůstek dle sdělení MMR č.333/2006 Sb., ke zvýšení došlo od 01.08.2007,



- v roce 2008 - ke zvýšení nájemného nedošlo,
- v roce 2009 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení Rady města Brna R5/074, ze dne 29.07.2008 o maximální přírůstek nájemného, vyplývající ze Sdělení MMR č.214/2008 Sb. k 01.01.2009,
- v roce 2010 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení Rady města Brna R5/118, ze dne 01.09.2009 o 50 % maximálního přírůstku měsíčního nájemného z bytu vyplývajícího ze Sdělení MMR č.180/2009 Sb.

### 11.2 Nájemné z bytů svěřených do správy městských částí (MČ):

Pro zvyšování nájemného z bytu popsané v jednotlivých městských částech v následující tabulce byla výchozí sazba sazba 27,42 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc platná od 01.07.2002 jako maximální až do účinnosti zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Přehled vývoje nájemného je uveden v tabulce:

	2007 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2008 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2009 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2010 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2011 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2012 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Cílové nájemné
<b>MČ Brno - Židenice</b>							
k.ú. Židenice	34,82	45,40	62,24	nezvyš.	72,35 od 01.09.2011	nezvyš.	100,08
k.ú. Zábřovice	33,01	40,66	52,13	nezvyš.	60,55 od 01.09.2011	nezvyš.	75,91
<b>MČ Brno – Řečkovice a MH</b>	35,89	48,02	64,25	75,17	nezvyš.	80,00	102,86
<b>MČ Brno - Slatina</b>	32,02	38,29	52,57	nezvyš.	nezvyš.		92,51
<b>MČ Brno – Královo Pole</b>							
k.ú. Ponava	34,82	45,40	62,24	72,95	nezvyš.	72,95	100,08
k.ú. Královo Pole	34,82	46,41	66,92	79,30	nezvyš.	79,30	111,28
k.ú. Sadová			65,71	78,46	nezvyš.	111,97	111,97
<b>MČ Brno - sever</b>							
k.ú. Černá Pole	34,82	nezvyš.	46,06 od 1.9.2009	nezvyš.	nezvyš.	110,00*	111,97
k.ú. Lesná	34,82	nezvyš.	46,41 od 01.09.2009	nezvyš.	nezvyš.	110,00*	111,28
k.ú. Husovice	34,82	nezvyš.	45,40	nezvyš.	nezvyš.	100,00*	100,08
k.ú. Zábřovice	31,75	nezvyš.	39,62 od 01.09.2009	nezvyš.	nezvyš.	75,00**	75,91
<b>MČ Brno - Kohoutovice</b>	30	33	38	43,50	50,00 od 01.05.2011	77,00 po slevě 65,00	92,51
<b>MČ Brno - Jundrov</b>							
k.ú. Jundrov	33,45	40,76	52,92	nezvyš.	nezvyš.	77,00 po slevě 65,00	102,86
k.ú. Pisárky	34,27	40,78	53,11	nezvyš.	nezvyš.	77,00 po slevě 65,00	111,28
<b>MČ Brno - Bohunice</b>	32,02	38,29	52,57	nezvyš.	vše zprivatizováno		92,51
<b>MČ Brno - Vinohrady</b>	1.4.07 - 31.5.08 34,82	1.6.08 - 28.2.09 40,73	od 01.03.2009 43,38	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	100,08
<b>MČ Brno - Žabovřesky</b>	34,82	46,41	66,92	nezvyš.	nezvyš.	66,92	111,28
<b>MČ Brno – Nový Lískovec</b>							
regenerované	32,02	38,29	49,75	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	92,51
neregenerované	30,71	36,72	44,06	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	92,51
<b>MČ Brno – Maloměřice,</b>	34,82	45,40	62,23	nezvyš.	nezvyš.	68,00	100,08

	2007 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2008 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2009 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2010 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2011 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	2012 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Cílové nájemné
<b>Obřany</b>							
<b>MČ Brno - Komín</b>	34,82	43,53	63,47	74,51	74,51	85,00 Pastviny 88- 100,00	102,86
<b>MČ Brno – Starý Lískovec</b>	32,02	37,20	51,82	nezvyš.	nezvyš.	od 01.06.2012 92,51 /2 roky 55,00/	92,51
<b>MČ Brno - Černovice</b>	34,82	45,40	62,24	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	100,08
<b>MČ Brno - Bystrc</b>	28,13	34,00	40,00	44,00	49,00	55,00	92,51
<b>MČ Brno - Medlánky</b>		42	nezvyš.	nezvyš.	60,00 – 70,00	nezvyš.	102,86
<b>MČ Brno - střed</b>							
k.ú. Město Brno	35,89	48,02	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 65,84	nezvyš.	102,86
k.ú. Staré Brno, Stránice, Veverí	34,82	46,06	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 66,65	nezvyš.	111,97
k.ú. Pisárky	34,82	46,41	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 66,76	nezvyš.	111,28
k.ú. Štýřice	34,82	45,40	nezvyš.	nezvyš.	od 1.9.2011 62,99	nezvyš.	100,08
k.ú. Zábrdovice, Trnitá	33,01	40,66	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 52,60	nezvyš.	75,91
<b>MČ Brno – Líšeň</b>							
domy regenerované	32,02	38,24	45,85	50,40	58,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
domy zateplené	30,10	35,85	42,5	50,40	58,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
domy k privatizaci	nezvyš.	32,76	36,00	36,00	zprivatizováno		92,51
domy ostatní		32,00	30,15	30,15	34,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
<b>MČ Brno – jih</b>	nezvyš.	32,02	38,01	44,00	nezvyš.	50,00	100,08

### 11.3 Cílová hodnota měsíčního nájemného pro město Brno (z roku 2012) – nájemné podle oblastí (lokality) – platné do dnešní doby:

Oblast	Cena za m <sup>2</sup>	Cílové nájemné 2012	Cílové nájemné 2012 pro byty se sníženou kvalitou
Brno 1	24 687 Kč	102,86 Kč	92,58 Kč
Brno 2	26 873 Kč	111,97 Kč	100,77 Kč
Brno 3	26 708 Kč	111,28 Kč	100,16 Kč
Brno 4	24 687 Kč	102,86 Kč	92,58 Kč
Brno 5	24 019 Kč	100,08 Kč	90,07 Kč
Brno 6	18 219 Kč	75,91 Kč	68,32 Kč
Brno 7	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 8	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 9	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 10	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 11	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 12	26 873 Kč	111,97 Kč	100,77 Kč

Oblast č. 1 – Město Brno

- Oblast č. 2 – Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veverří  
Oblast č. 3 – Královo Pole, Lesná, Pisárky, Žabovřesky  
Oblast č. 4 – Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice  
Oblast č. 5 – Černovice, Husovice, Komárov, Maloměřice, Obřany, Ponava, Štýřice, Židenice  
Oblast č. 6 – Trnitá, Zábrdovice  
Oblast č. 7 – Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Kohoutovice, Líšeň, Nový Lískovec, Slatina, Starý Lískovec  
Oblast č. 8 – Ivanovice, Kníničky, Mokrý Hora, Soběšice  
Oblast č. 9 – Jehnice, Ořešín, Útěchov u Brna, Žebětín  
Oblast č. 10 – Brněnské Ivanovice, Dolní Heršpice, Holásky, Horní Heršpice, Přízřenice  
Oblast č. 11 – Dvorská, Chrlice, Tuřany  
Oblast č. 12 – Sadová.

#### 11.4 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2017 – )

V období květen – červen 2017 dochází ze strany města Brna ke stanovení nových pravidel pro pronájem městských bytů. Nejdůležitější věci v otázce výše nájemného:

- 1) *Hlavním cílem je vytvořit bytový fond a nastavit nájemné tak, aby bylo bydlení dostupné pro mladé rodiny, seniory, občany sociálně potřebné a i handicapované.*
- 2) *zavádí sjednocující prvky pro určení výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv a nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám u městských částí i města s cílem zachovat dostupnost bytového fondu, ale současně vytvářet zdroje pro jeho další rozvoj.*
- 3) *Dále je také upravena výše nájemného za pronájem startovacích a sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám, kdy nesmí být nižší než 57,20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato výše nájemného bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Další změnou bude jednotné snížené nájemné 57 korun za metr čtvereční u bytů sociálních, startovacích, pro seniory a bezbariérových. Například u bytů pro seniory se cena v Brně pohybuje od 29 do 75 korun, a proto by jednotná cena měla zabránit současnému přetlaku na některých místech.*
- 4) *Město Brno spravuje cca Brno spravuje skoro 30.000 bytů, část mají městské části. Změna ceny nájmu se nedotkne současných nájemníků, bude se týkat pouze nových. Stanovení minimálního nájmu má pomoci k výběru dostatku peněz na rekonstrukci bytového fondu. Každá z 29 městských částí bude mít jinou cenu. Podle primátorova náměstka Petra Hladíka (KDU-ČSL) se bude pohybovat od 70 do 90 korun za metr čtvereční. „Nyní mají městské části až na výjimku na Vinohradech nájemné od 60 do 100 korun za metr čtvereční. Někde je i vyšší, než bude stanovené minimální nájemné. Na Vinohradech je cena kolem 43 korun za metr čtvereční. Podle Hladíka je mnohem nižší, než kolik je třeba k získání dostatku peněz k údržbě a opravám. „Chceme, aby nadále v obecních bytech bydleli ti, kteří nemají na hypotéku. Chceme ale také z vybraného nájmu byty rekonstruovat a stavět nové. Cena v městských bytech bude stále asi 50 až 60 procent z ceny tržního nájemného, které je od 120 do 200 korun za metr čtvereční.*

Zdroje: <http://www.brnskadrba.cz/zpravy/spolecnost/7950-brno-bude-mit-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu.html>,  
[http://brno.idnes.cz/revoluce-s-mestskymi-byty-v-brne-d42-/brno-zpravy.aspx?c=A170531\\_2329622\\_brno-zpravy\\_vh](http://brno.idnes.cz/revoluce-s-mestskymi-byty-v-brne-d42-/brno-zpravy.aspx?c=A170531_2329622_brno-zpravy_vh),  
[http://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/levnejsi-byty-dostane-vice-skupin-lidi-brno-ceka-revoluce-v-bytove-politice-20170520.html](http://brnensky.denik.cz/zpravy_region/levnejsi-byty-dostane-vice-skupin-lidi-brno-ceka-revoluce-v-bytove-politice-20170520.html),  
<http://www.brno.cz/brno-aktualne/co-se-deje-v-brne/a/zastupitelstvo-schvalilo-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu/>,  
<https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/mesto-stanovuje-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu/>

#### 11.5 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2017 - )

Primární zdroj: Magistrát města Brna

Sekundární zdroj: Pořad České televize - Události v regionech ze dne 03.08.2017

Městské byty v Brně

Počet bytů: 28 696

Výše nájemného - standardní byty: od 43 do 127,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Výše nájemného - byty se sníženou kvalitou: od 54 do 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

## B. POSUDEK – ZJIŠTĚNÁ CENA

### METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Název předmětu ocenění:	Bytový dům ul. bratří Čapků 381/7
Adresa předmětu ocenění:	bratří Čapků 381/7
	60200 Brno
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Veveří
Počet obyvatel:	377 028

Zatřídění pro účely ocenění:

Typ budovy: K - budovy vícebytové (netypové), Příloha č. 8 k vyhlášce č. 441 /2013 Sb.

#### OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

##### § 31

##### (1)

*Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění*

*a) je celá stavba pronajatá,*

*b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*

*c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.*

##### (2)

*Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle částí třetí hlavy I.*

##### (3)

*Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.*

##### (4)

*Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.*

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka tramvaje před domem.	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,170}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,622}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,170}$$

**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

**1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7****Ocenění staveb nákladovým způsobem****1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7 - nákladové ocenění****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$(12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20)$	=	191,66
2.NP	$(12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20)$	=	191,66
3.NP	$(12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20)$	=	191,66
Podkroví vč. zastřešení	$(12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20)$	=	191,66

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
2.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
3.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
Podkroví vč. zastřešení	191,66 m <sup>2</sup>	3,15 m	603,73
<b>Součet</b>	<b>766,64 m<sup>2</sup></b>		<b>2 587,42</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 587,42 / 766,64	= 3,38 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	766,64 / 4	= 191,66 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20))*(3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
2.NP	$((12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20))*(3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
3.NP	$((12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20))*(3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
Podkroví vč. zastřešení	$((12,75*15,10)-(1,00*5,70)+(1,15*4,20))*(3,15)$	=	603,71 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
Podkroví vč. zastřešení	Z	603,71 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 587,34 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled, polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálené střešní tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, lakovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka hladká	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, vlysy, dlažby, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední etážové, plynová topidla	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynové sporáky, trouby	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vany	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	digestoře, mříž	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40

18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,46
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9546</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9544
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9213
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9546
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 351,63</b>
<b>Plná cena:</b> 2 587,34 m <sup>3</sup> * 4 351,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 259 146,36 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 88 / 100 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % (maximální limit)

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
<b>Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7 - nákladové ocenění</b>	=	<b>1 688 871,95 Kč</b>

**Rekapitulace nákladových cen:**

Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7 - nákladové ocenění	=	1 688 871,95 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>1 688 871,95 Kč</b>

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 1	132,72	1 620,-	17 917,20	215 006,40
Byt č. 2	134,72	1 620,-	18 187,20	218 246,40
Byt č. 3	68,00	1 560,-	8 840,-	106 080,-
Výnosy celkem				539 332,80

**Ocenění**



Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	539 332,80 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	3 985 820,- Kč	
- výměra stavebního pozemku:	617,00 m <sup>2</sup>	
- skutečně zastavěná plocha:	191,66 m <sup>2</sup>	
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 238 123,60 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	61 906,18 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
539 332,80 * 40 %	-	215 733,12 Kč
<b>Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:</b>	<b>=</b>	<b>261 693,50 Kč</b>
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	=	269 666,40 Kč
539 332,80 * 50%		
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %
<b>Cena stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>=</b>	<b>5 992 586,70 Kč</b>

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny C):

Bez zásadních změn - jedná se o stabilizovanou oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 688 871,95 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	5 992 586,70 Kč
Rozdíl	R	=	4 303 714,75 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05	=	6 292 216,04 Kč
<b>Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7 - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>6 292 216,04 Kč</b>

## 2. Pozemky

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Ke dni ocenění má Statutární město Brno platnou Cenovou mapu stavebních pozemků č.10. Pozemek je v cenové mapě oceněn částkou 6 460.-Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu považujeme v místě a čase za obvyklou i s přihlédnutím k umístění, zainvestovanosti a především k možnému funkčnímu využití.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	568	202,00	6 460,00	1 304 920,-
zahrada	569/1	395,00	6 460,00	2 551 700,-
zastavěná plocha a nádvoří	569/2	20,00	6 460,00	129 200,-
Cenová mapa - celkem		617,00		<b>3 985 820,-</b>
<b>Pozemky - zjištěná cena</b>			<b>=</b>	<b>3 985 820,- Kč</b>

**3. Trvalé porosty**

Jedná se o šefíkové keře v přední části pozemku při ul. bratří Čapků.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název		Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]
			Cena [Kč]
šefíky na pozemku p.č.: 568		25 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-		1 930,-
			5 790,-
Součet:			5 790,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	1,200
Celkem - okrasné rostliny		=	5 211,- Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>		=	<b>5 211,- Kč</b>

**REKAPITULACE:****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	6 292 216,- Kč
2. Pozemky	3 985 820,- Kč
3. Trvalé porosty	5 211,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>10 283 247,- Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>10 283 250,- Kč</u></b>

slovy: desetmilionůdvěstěosmdesáttřítisícdvěšestpadesát Kč

## C. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ VĚCNÉ HODNOTY

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$(12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)$	=	191,66
2.NP	$(12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)$	=	191,66
3.NP	$(12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)$	=	191,66
Podkroví vč. zastřešení	$(12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)$	=	191,66

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
2.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
3.NP	191,66 m <sup>2</sup>	3,45 m	661,23
Podkroví vč. zastřešení	191,66 m <sup>2</sup>	3,15 m	603,73
<b>Součet</b>	<b>766,64 m<sup>2</sup></b>		<b>2 587,42</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 587,42 / 766,64	= 3,38 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	766,64 / 4	= 191,66 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)) \cdot (3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
2.NP	$((12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)) \cdot (3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
3.NP	$((12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)) \cdot (3,45)$	=	661,21 m <sup>3</sup>
Podkroví vč. zastřešení	$((12,75 \cdot 15,10) - (1,00 \cdot 5,70) + (1,15 \cdot 4,20)) \cdot (3,15)$	=	603,71 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	661,21 m <sup>3</sup>
Podkroví vč. zastřešení	Z	603,71 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 587,34 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled, polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálené střešní tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, lakovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka hladká	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, vlysy, dlažby, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední etážové, plynová topidla	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynové sporáky, trouby	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vany	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	digestoře, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,46
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9546</b>
<b>Ocenění</b>					
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-			
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390			
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9544			
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9213			
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9546			
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000			
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400			
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 351,63</b>			
<b>Plná cena:</b> 2 587,34 m <sup>3</sup> * 4 351,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 259 146,36 Kč</b>			

**Určení opotřebením odborným odhadem**

Stáří objektu: 88 roků

Opotřebením: 70,000 % (objekt se nejeví natolik opotřebován jako uvažuje výpočet ocenění dle ceny zjištěné, formou lineárního opotřebením ve výši 85%)	-	7 881 402,45 Kč
--	---	-----------------

**Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7 – věcná hodnota = 3 377 743,91 Kč**

**2. Hodnota pozemků****2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou****Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků**

Ke dni ocenění má Statutární město Brno platnou Cenovou mapu stavebních pozemků č.10. Pozemek je v cenové mapě oceněn částkou 6 460,-Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu považujeme v místě a čase za obvyklou i s přihlédnutím k umístění, zainvestovanosti a především k možnému funkčnímu využití, když pozemek a stavba bytového domu jsou ve vlastnictví totožného subjektu. Pozemek parc.č.569/2 je zatížen nezapsaným věcným břemenem umístění cizí stavby (garáž), vč. nezřízeného práva stezky a cesty. S ohledem na malou výměru pozemku není toto věcné břemeno v rámci tohoto ocenění zohledněno.

**Oceňované pozemky**

Název	Parc.č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	568	202	6 460,00	1 304 920,00
zahrada	569/1	395	6 460,00	2 551 700,00
zastavěná plocha a nádvoří	569/2	20	6 460,00	129 200,00
<b>Celkem</b>		<b>617</b>		<b>3 985 820,00</b>

**Výsledná cena = 3 985 820,- Kč**

**REKAPITULACE OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	3 377 743,91,- Kč
--	-------------------

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou	3 985 820,- Kč
------------------------------------	----------------

<b>Věcná hodnota stavby, vč. pozemku celkem</b>	<b>7 363 563,91 Kč</b>
---	------------------------

<b>Věcná hodnota stavby, vč. pozemku celkem zaokrouhleně</b>	<b>7 360 000,00 Kč</b>
--	------------------------

**D. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ VÝNOSOVÉ METODY****Míra kapitalizace:**

Míra kapitalizace je stanovena i na základě využití prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších vyhlášek, s účinností od 01.10.2014. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Cenový předpis (nyní příloha č. 22 oceňovací vyhlášky) postupně sleduje vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a míru inflace v ČR; vzhledem k tomu, že základním úkolem předpisu je stanovení ceny pro účely daní, je zde zohledněna i míra možného rizika vývoje trhu. U staveb s víceúčelovým užitím, pokud byla míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití, lze odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,1 až 0,5 %. Výše celkové úpravy míry kapitalizace může činit nejvýše 0,5 %. **Zvolená výše míry kapitalizace:** Pro účely výpočtu byla zvolena míra kapitalizace pro daný typ nemovité věci v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Po zvážení všech předpokladů a rizik uvažujeme v následujícím výpočtu míru kapitalizace na úrovni průměru uvedeného intervalu, tj. ve výši 4,5 %, kterou z hlediska tržního potenciálu budovy lze hodnotit jako : vyhovuje.

Pro informaci: Podle odhadních řádů platných v období Rakousko-Uherska a za první republiky určoval míru kapitalizace k odhadům pro exekuční řízení vrchní soud (v Praze pro zemi Českou, v Brně pro zemi Moravskoslezskou, v Bratislavě pro Slovensko a v Košicích pro Podkarpatskou Rus). Na území prvních dvou zemí ve stabilizovaném období (průměrný meziroční růst cen stavebních prací okolo 2 %) byly zpravidla udávány hodnoty pro nájemní domy - míra kapitalizace v ČSR pro výnosové ocenění k exekucím v období do r. 1939: 3,5 % až 5 %.

**Analýza obvyklého nájemného v oblasti:**

Na pronájem jednotlivých bytových prostor jsou uzavřeny v zájmovém objektu nájemní smlouvy. Pro účely ocenění došlo ke stanovení reálného místně obvyklého nájemného, oproti nájemnému, které je uvedeno v nájemních smlouvách. Nájemní smlouvy jsou uzavřené za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené ve výpočtových listech: 88,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a 96,29,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (jedná se o výši nájemného stanovené v rámci i sociální politiky města Brna).

Pro účely výpočtu samotného nájemného byla provedena analýza místně obvyklého nájemného v místě a čase. Místně obvyklé nájemné u bytů se dle našich zjištění pohybuje v dané lokalitě v rozmezí od 110,- Kč do 160,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. **Vzhledem k lokalitě, existujícím omezením (stav a dispozice bytů, umístění bytů v domě apod.) a stavu jednotlivých prostor volíme výši místně obvyklého nájemného u bytů takto: byt č. 1, byt č. 2: 135,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc = 1 620,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, byt č. 3: 130,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc = 1 560,- Kč,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, byt č. 4 nelze v tuto chvíli pronajmout vzhledem k jeho stavebně-technickému stavu.**

Jedná se o nájemné, které odpovídá dlouhodobě v běžné hladině výše místně obvyklého nájemného, a to nezávisle na prudkých či krátkodobých změnách výše nájemného v souvislosti i se samotnými prodejmi bytů.

**Roční výdaje (náklady):**

Jedná se o výdaje (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny na základě skutečně vynaložených výdajů dle podkladů objednatele, dále odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

- 1) daň z nemovitých věcí – vlastník nemovité věci je od platby daně osvobozen, avšak soukromý vlastník by tuto povinnost měl, výše byla stanovena odborným odhadem a znalostí znaleckého ústavu;
- 2) pojištění nemovité věci – dle dodaných podkladů (sdělených) činí roční pojistné domu 1 497,-Kč;
- 3) v letech 2012 – 2016 nebyly realizovány žádné investiční akce z úrovně MČ Brno-střed;
- 4) náklady na správu – nelze dle sdělení SNMČ BS vyčíslit, neboť SNMČ BS je příspěvková organizace zřízená MČ Brno-střed, která hospodaří na základě schváleného rozpočtu – proto jsou zvoleny náklady na správu nemovité věci odborným odhadem ve výši 5.00 % z celkových uvažovaných výnosů;
- 5) náklady na běžnou údržbu a opravy – je uvažováno odborným odhadem s náklady ve výši 1,0 % z reprodukční pořizovací ceny. V posledních letech došlo k investici těchto nákladů do BD: 2012 – 82 343,- Kč, 2013 – 13 684,- Kč, 2014 – 13 720,- Kč, 2015 – 109 765,- Kč, 2016: 13 002,- Kč – celkové náklady na opravy a údržbu v období 2012 – 2016: 232 514,- Kč. Částka ve výši 1,0 % z reprodukční pořizovací ceny vyjadřuje průměrné náklady na opravu a údržbu domu

Vyčíslení nutných oprav dle poskytnutých podkladů ze strany SN MČ Brno-střed:

- Oprava fasády a oken, svislá, vodorovná izolace: cca 1 200 000 Kč,
- Oprava střechy: cca 1 700 000 Kč,
- Oprava ZTI: cca 400 000,- Kč,
- Svislá, vodorovná izolace: cca 700 000,- Kč.

**Dosahované procento pronajmutí prostor:**

Zejména u nemovitých věcí s více pronajímatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě ap. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit. V tomto případě volíme snížení ve výši o 5%, tedy dosahované procento pronajmutí prostor je ve výši 95%. Dům má charakter vilového – rodinného bydlení, obsahuje fyzicky 4 byty a nebytové prostory (garáže), v tuto chvíli se užívají pouze 2 největší byty, byt č. 3 je nutné částečně opravit a doplnit vybavení, byt. 4 je nutné rekonstruovat z hlediska chybějící nebo nefunkční izolace. Jedná se o velmi zajímavou lokalitu umístěnou nedaleko centra města Brna, přičemž v klidném místě.

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
			[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory	Byt č. 1	133	1 620	17 917	215 006	4,50
2.	Obytné prostory	Byt č. 2	135	1 620	18 187	218 246	4,50
3.	Ostatní prostory	Nebytový prostor č. 202	15	1 317	1 646	19 755	4,50
4.	Ostatní prostory	Pozemek pod garáží parc.č. 569/2	20	60	100	1 200	8,00
5.	Obytné prostory	Byt č. 3	68	1 560	8 840	106 080	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>560 288</b>	

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	370
Reprodukční cena	RC	Kč	11 259 146
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> rok)	1 512

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	560 288
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	Kč/rok	532 273
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění		Kč/rok	1 497
Opravy a údržba	$1,00 \% * RC$	Kč/rok	112 591
Správa nemovitosti	$5,00 \% * N_h$	Kč/rok	26 614
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	145 702
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	386 571
Míra kapitalizace		%	4,51
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b><math>C_v</math></b>	<b>Kč</b>	<b>8 571 419</b>
<b>Výnosová hodnota - zaokrouhleně</b>	<b><math>C_v</math></b>	<b>Kč</b>	<b>8 570 000</b>

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	417,94 m <sup>2</sup> (byty 1 až 4, nebytové prostory) bez ploch schodišť, chodeb, atd.) - celková započítatelná plocha bytového domu
<b>Stanovení jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> v rámci přepočtu na uvedenou / stanovenou užitnou plochu stavby : 418,00 m<sup>2</sup>:</b>	$8\,570\,000 / 418 = 20\,502,39,- \text{ Kč/m}^2$
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 587,34 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	191,66 m <sup>2</sup>

**Užitná plocha** - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

**Užitková plocha** - Definice převzata z dnes již neplatné vyhláška ministerstva financí č. 85/1997 Sb. Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů.

**Výsledná výnosová hodnota zájmového bytového domu č.pop./č.or. 381/7, k.ú. Veverří, na adrese bratří Čapků 381/7, 602 00 Brno je námi stanovena zaokrouhleně na částku ve výši :**

**8 570 000,- Kč**

slovy: osmmilionůpětsetsedmdesát tisíc Kč



## E. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha stavby byla vypočtena jako součet podlahových ploch bytů a nebytových prostor. Podlahové plochy byly převzaty z výpočtových listů k jednotlivým jednotkám.

<b>Užitná plocha:</b>	417,94 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 587,34 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	191,66 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	617,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>01-Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, pozemek 251 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Mezníkova, Brno - Žabovřesky				
<b>Popis:</b>	<i>Jako výhradní zástupci majitele nabízíme výjimečnou příležitost ke koupi prvorepublikové vily se třemi byty v Brně - Žabovřeskách. Dům těsně sousedí s parkem kolem Kounicových kolejí. Jedná se o velice klidnou slepou ulici s absolutním soukromím. Dům sestává s 1.NP, které disponuje bytem 2+1, vstupem do zahrady a sklepními prostory. 2.NP nabízí byt 3+1 (cca 100m<sup>2</sup>) a půdorysně stejný prostor nabízí i 3.NP. Dům má prostornou půdu, kde lze v případě potřeby vystavět jednu menší bytovou jednotku. Vytápění zajišťuje plynový kotel Dakon s výměníkem na teplou vodu. Dům byl průběžně udržovaný, elektrina je v mědi, voda je v mědi, topení je částečně ocelové a částečně v mědi. Střešní taška je 5 let stará, klempířské prvky jsou z pozinku. Dům je cihlový, stropy dřevěné, schodiště je z broušeného betonu. Okna ve 3.NP jsou plastová s dvojskly. Za domem je zahrada se zapuštěným bazénem, obklopena živým plotem Kounicových kolejí. Ze strany domu je vjezd. V okolí domu najdete veškerou občanskou vybavenost, i zastávku MHD. Uvolnění dohodou, výhodný hypoteční úvěr Vám rádi bezplatně zprostředkujeme. Doporučujeme.</i>				
<b>Pozemek:</b>	251,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	250,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - Zdroj - realitní nabídka			0,90		
K2 Velikosti objektu - Srovnávaný objekt je větší			1,15		
K3 Poloha - Poloha obdobná			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav - Srovnávaný objekt je v horším stavu			0,90		
K6 Vliv pozemku - Srovnávaný objekt má větší pozemek			1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
9 100 000	250,00	36 400	1,07	38 993	



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej vily 232 m<sup>2</sup>, pozemek 1 830 m<sup>2</sup></b>				
<b>Lokalita:</b>	Libušino údolí, Brno - Pisárky				
<b>Popis:</b>	<i>Rodinný dům vilového typu s rozsáhlými pozemky zahrad a dvěma terasami se nachází v jedné z nejvyhledávanějších lokalit města Brna, na pomezí katastrálních území Pisárek a Kohoutovic, v klidné vilové zástavbě. Patrová, částečně podsklepená zděná budova o dvou samostatných bytových jednotkách o velikosti 2+1 a 3+1 pochází z 20. let minulého století a v 70. letech prošla rekonstrukcí s přístavbou 2. NP. Okna hlavních místností jsou orientována převážně na jih s krásným výhledem do okolí. Vytápění plynovým kotlem pro celý dům, ohřev teplé vody v přízemí na elektrický bojler, v prvním patře na plynový bojler. Přístup k budově je zajištěn po schodech přes pozemek parc.č. 1644/2 (součástí prodeje), parkování zajištěno garáží o dvou parkovacích místech (za sebou). V horní části pozemku</i>				

se nachází tenisový kurt, v současné době zatravněný.

Užitná plocha budovy: 232 m<sup>2</sup>. Zastavěný pozemek: 176 m<sup>2</sup>. Plocha zahrady: 1654 m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena pozemku dle cenové mapy města Brna: 2.680 Kč/m<sup>2</sup>. Adresa: Libušino údolí 216/126, Pisárky, 623 00 Brno

Dispozice: 1.PP – dílna, 2x sklep, 1.NP – kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj, 2x pokoj, 2.NP – kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj, 2x pokoj, Venkovní úpravy: tenisový kurt, 2x terasa, schodiště, Sítě: voda, plyn, kanalizace, elektřina.

Výhody objektu: - Vyhledávaná lokalita, - Klidná vilová čtvrť, - Rozsáhlý stavební pozemek, - Dobrý stavebnětechnický stav budovy, - Krásný výhled do okolí, - Tenisový kurt v horní části pozemku (v současnosti zatravněný), - Garáž o dvou parkovacích místech (za sebou)

Upozornění:

- Výrazně svažité pozemek, přístup k nemovitosti zajištěn po schodech, - Na pozemku parc.č. 1644/2 zřízeno věcné břemeno přístupu k sousedním nemovitostem, - Není zřízen příjezd přímo k budově, - Budova není zateplena

**Pozemek:** 1 830,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 232,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Zdroj - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu - Srovnávací objekt je menší	1,15
K3 Poloha - Srovnávací objekt je v obdobné lokalitě	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - Srovnávací objekt je v lepším stavu	0,95
K6 Vliv pozemku - Srovnávací objekt má větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 999 000	232,00	43 099	0,88	38 139

**Název:** Prodej vily 245 m<sup>2</sup>, pozemek 817 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Hlinky, Brno - Brno-střed

**Popis:** Se souhlasem majitele výhradně nabízíme RD v samotném centru Brna na ulici Hlinky o dispozici 6+2.Jedná se o prodej patrového,samostatně stojícího domu, ve kterém se nacházejí dvě bytové jednotky (každá s vlastním vstupem).V 1.NP domu se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1 s prostornou terasou.Ve 2.NP domu se nachází další dva pokoje a další terasa. Ve 3.NP domu se nachází druhá bytová jednotka o dispozici 2+1, která prošla cca před čtyřmi lety kompletní rekonstrukcí (ústřední vytápění včetně nového plynového kotle, nové rozvody elektroinstalace, nové rozvody vodovodního a odpadního potrubí, nová plastová okna).Každá bytová jednotka má vlastní plynměr a elektroměr. Dům je napojen na všechny IS (vodovod, plyn, kanalizace).Topení je v každé bytové jednotce řešeno plynovým kotlem (ústřední vytápění).Za domem se nachází menší dvůr,jehož součástí je příslušenství (dvě menší dílny a dva menší sklepy).Ze dvora se vchází na zahradu. Jedná se o prodej velice specifické nemovitosti, která je umístěna v samotném historickém centru Brna, v bezprostřední blízkosti BVV a přitom ve velmi klidné části města uprostřed zeleně. K nemovitosti nelze přijet automobilem, pouze pěší chůzí. ZP 324 m<sup>2</sup>,UP cca 245 m<sup>2</sup>,OP cca 245 m<sup>2</sup>,zahrada 493 m<sup>2</sup>,CP 817 m<sup>2</sup>.Koupí této nemovitosti doporučujeme i jako investici z hlediska výnosu z případného pronájmu díky jeho umístění v samotném centru Brna v bezprostřední blízkosti BVV.

**Pozemek:** 817,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 245,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Zdroj - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu - Srovnávací objekt je menší	1,15
K3 Poloha - Srovnávaný objekt je v horší lokalitě	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - Srovnávací objekt je v lepším stavu	0,95
K6 Vliv pozemku - Srovnávací objekt má větší pozemek	0,95



K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	
8 000 000	245,00	32 653	0,89	<b>28 976</b>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	28 976 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 369 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	38 993 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>35 369 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	417,94 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>14 782 120 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota - zaokrouhleně</b>	<b>14 780 000 Kč</b>

**Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Užitná plocha:</b>	417,94 m <sup>2</sup> (byty 1 až 4, nebytové prostory) bez ploch schodišť, chodeb, atd.) - celková započítatelná plocha bytového domu
<b>Stanovení jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> v rámci přepočtu na uvedenou / stanovenou užitnou plochu stavby : 418,00 m<sup>2</sup>:</b>	14 780 000 / 418 = 35 358,00 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 587,34 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	191,66 m <sup>2</sup>

**Užitná plocha** - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

**Užitková plocha** - Definice převzata z dnes již neplatné vyhlášky ministerstva financí č. 85/1997 Sb.

Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů.

**Výsledná porovnávací hodnota zájmového bytového domu č.pop./č.or. 381/7, k.ú. Veverí, na adrese bratří Čapků 381/7, 602 00 Brno je námi stanovena zaokrouhleně na částku ve výši :**

**14 780 000 Kč**

slovy: čtrnáctmilionůsedmsetosmdesát tisíc Kč

## F. REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 568, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 381/7, pozemku parc.č. 569/1 a pozemku parc.č. 569/2, vše k.ú. Veverří, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Veverří, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9631700142 Magistrátu města Brna, Majetkového odboru (Malinovského nám. 3, 601 67 Brno), jako podklad pro majetkovou dispozici.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **18.07.2017**.

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dle vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb.,vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb. adále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným areálem, okolím a souvisejícími informacemi. Ocenění je dále provedeno podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava, Oceňovacích standardů ČKOM a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

### REKAPITULACE – ZJIŠTĚNÁ CENA

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	6 292 216,- Kč
2. Pozemky	3 985 820,- Kč
3. Trvalé porosty	5 211,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>10 283 247,- Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>10 283 250,- Kč</u></b>

Na základě výše použitého postupu konstatujeme, že cena zjištěná dle předpisu majetku - pozemku parc.č. 568, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 381/7, pozemku parc.č. 569/1 a pozemku parc.č. 569/2, vše k.ú. Veverří, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Veverří, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, činí:

## 10 283 250,- Kč

slovy: desetmilionůdvěstěosmdesáttřítisícdvěstěpadesát Kč

**STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY:**

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.“ Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

**REKAPITULACE – OBVYKLÁ CENA (HODNOTA)**

<b>Věcná hodnota staveb</b>	
Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	3 377 743,91 Kč
<b>Hodnota pozemků</b>	
Ocenění pozemků cenovou mapou	3 985 820 Kč
<b>Věcná hodnota stavby vč. pozemku celkem zaokrouhleně</b>	<b>7 360 000 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	
Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	8 570 000 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>	
Bytový dům, ul bratří Čapků 381/7	14 780 000 Kč

Na základě výše použitého postupu konstatujeme, že obvyklá cena (hodnota) majetku - pozemku parc.č. 568, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 381/7, pozemku parc.č. 569/1 a pozemku parc.č. 569/2, vše k.ú. Veverří, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Veverří, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, činí:

**14 780 000,- Kč**

slovy: čtrnáctmilionůsedmsetosmdesát tisíc Kč

Objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

**Upozornění :**

Vlastnická práva k tomu znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2017

V Brně, 07.08.2017

**ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**

znalecký ústav  
Nám.28.října 3  
602 00 B r n o  
tel. 533 039 051

**Vypracovala :**

Ing.arch. Michaela Ráčková,  
technický pracovník ústavu

**Stvrzuje :**

Ing.Jaroslav Hába, MBA,  
znalec odpovědný za činnost ústavu

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Ve smyslu §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění prohlašuje podepsaný soudní znalec, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 4832-117/2017 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

# Přílohy



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 12 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

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
568	202	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Veverčí, č.p. 381, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 568				
569/1	395	zahrada		zemědělský půdní fond
569/2	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 889				

**B1 Jiná práva - Bez zápisu****C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

## Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ZE DNE 24.4.1991.

POLVZ:187/1993

Z-3300187/1993-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU CR DO VLASTNICTVI OBCI - PARAGRAF 3.

POLVZ:191/1993

Z-3300191/1993-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 CNR ZE DNE 24.4.1991 O PRECHODU NEKTERÝCH VECÍ Z MAJETKU CR DO VLASTNICTVI OBCI-PARAGRAF 3.

POLVZ:103/1998

Z-3300103/1998-702

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]
569/1	20100	395

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 10001

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*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.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2016 14:10:46

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2016 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 11 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 889

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Procházka Jiří a Procházková Milena, Gorkého 94/52, Veverčí, 60200 Brno	751114/4091 725306/3873	
SJM = společné jmění manželů		

**B Nemovitosti**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

569/2, LV 10001

**B1 Jiná práva - Bez zápisu****C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Kupní smlouva V11 10171/2000 ze dne 25.10.2000  
právní účinky vkladu vznikly dnem 26.10.2000.

POLVZ:592/2000

Z-3300592/2000-702

Pro: Procházka Jiří a Procházková Milena, Gorkého 94/52, Veverčí,  
60200 BrnoRČ/IČO: 751114/4091  
725306/3873**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2016 14:14:41

## Příloha č. 2: Fotodokumentace

	
<b>Bytový dům – pohled z ulice</b>	<b>Bytový dům – pohled z vnitrobloku</b>
	
<b>Bytový dům – pohled z vnitrobloku 2</b>	<b>Pohled na garáž, která stojí na pozemku parc.č. 569/2, k.ú. Veverí – stavba na cizím pozemku</b>
	
<b>Bytový dům – pohled do interiéru bytu č. 3</b>	<b>Bytový dům – pohled do interiéru bytu č. 3</b>
	
<b>Bytový dům – pohled do interiéru bytu č. 4</b>	<b>Bytový dům – pohled do interiéru bytu č. 4</b>