

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1939/2016

O ceně zjištěné a obvyklé pozemku p.č. 870, jehož součástí je bytový dům čp. 150, or.č. Dukelská 57, vše k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno



V Blansku 24.11.2016

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1939/2016

O ceně zjištěné a obvyklé pozemku p.č. 870, jehož součástí je bytový dům čp. 150, or.č. Dukelská 57, vše k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1
602 00 Brno
majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
60167 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé jako podklad pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 19.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 2406/54
678 01 Blansko
telefon: +420603158839
e-mail: novum@reals.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Blansku 24.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé pozemku p.č. 870, jehož součástí je bytový dům čp. 150, or.č. Dukelská 57, vše k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno, dle objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru MMB, číslo objednávky MMB/0366226/2016, a to jako podklad pro převod.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | pozemek p.č. 870, jehož součástí je bytový dům čp. 150 |
| Adresa předmětu ocenění: | Dukelská 150/57, 614 00 Brno |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Brno-město |
| Obec: | Brno |
| Katastrální území: | Husovice |
| Počet obyvatel: | 377 440 |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.10.2016 za přítomnosti uživatelů bytů a nebytových prostor.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka Statutárního města Brna, majetkového odboru MMB, číslo obj. MMB/0366226/2016 ze dne 20.9.2016
- LV č. 10001 pro k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 20.4.2016
- snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2016
- snímek z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10
- evidenční listy jednotlivých bytů a nebytových prostor a nájemní smlouvy na nebytové prostory
- informace objednatele o nákladech na správu, pojistné, opravy a údržbu
- skutečnosti zjištěné při místním šetření od přítomných uživatelů bytů a nebytových prostor
- realitní inzerce v segmentu bytových domů k prodeji v městě Brně, říjen 2016
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálně platném znění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitá věc je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1, Brno. Na předloženém LV nejsou uvedena žádná zástavní práva, věcná břemena či jiná omezení.

6. Dokumentace a skutečnost

Předané podklady odpovídají v zásadě skutečnosti zjištěné při místním šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný koncový pětipodlažní (1 PP a 4 NP) bytový dům čp. 150, or.č. 57, který je součástí pozemku p.č. 870, dům je situovaný na ulici Dukelská, v městské části Brno - Husovice. Dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vstup do domu je z uliční fasády, po pravé i levé straně od vstupu jsou v 1. NP domu obchodní prostory. Za domem je malý dvorek, vymezený štítovou zdí stavby jiného vlastníka a oplocením do volné sousední průchozí proluky. Vlastní bytový dům byl postaven v letech

1928-1929 a zachoval se v projektovaném rozsahu do současnosti.

V 1. PP domu jsou sklepní prostory nájemníků, dále bývalá prádelna a sušárna (později dílna) a schody do 1. NP.

V 1. NP jsou dva obchody s výkladci do uliční části a s přímými vstupy z ulice, prostor vlevo od vstupu je obchod - pekařství s prodejní plochou a zázemím, přičemž sociální zařízení je přístupné ze společných prostor domu. Obchod napravo od vstupu je vzorkovnou a prodejnu podlahových krytin s dvěma prodejními prostory a sociálním zázemím a malým skladem.

Ve 2.- 4.NP jsou bytové plochy, tedy vždy dva byty na každém podlaží, přístupné z centrálního schodiště s podestou, jde o byty 2+1.

Dům je zastřešen sedlovou střechou s taškovou krytinou, půdní prostor je volný. Dvorek za domem je volný bez staveb, s minimálními venkovními úpravami. Ve dvorní fasádě jsou balkony - ve 2.- 4. NP ve špatném stavebním stavu.

Pokud jde o stavební úpravy v bytech, ty byly provedeny dle sdělení při místním šetření vlastním nákladem nájemníků, taktéž v nebytových prostorech byly stavební úpravy provedeny uživateli, jde vesměs o výměnu prvků krátkodobé životnosti.

Pokud jde o dispoziční uspořádání bytů, to je ve všech podlažích prakticky identické, jde o byty se dvěma pokoji, které mají okna do uliční fasády, dále s kuchyní, předsíní, WC, koupelnou. Pokud jde o stavební úpravy, prvky dlouhodobé životnosti stavby jsou původní, pokud jde o prvky krátkodobé životnosti byla před 5 lety provedena výměna oken za plastová (kromě jednoho bytu ve 4. NP), dále byla prováděna běžná údržba, bylo provedeno zateplení volné štítové zdi, byly provedeny postupně výměny výkladců v obchodech a oprava původní uliční fasády (jde o opravy staršího data). Pokud se týká oprav v bytech, ty prováděli nájemníci dle jejich sdělení vlastním nákladem. Dům se nachází v lokalitě Brno - Husovice, ul. Dukelská, což je hlavní třída místní části Husovice, dobrá dostupnost k místní i městské občanské vybavenosti. Z negativních vlivů je třeba uvést obtížnou možnost parkování a existenci konfliktních skupin obyvatel v bezprostředním okolí.

Výčet kapacit bytového domu s uvedením aktuální výše nájemného dle předložených evidenčních listů.

| č.b. | Nájemce | dispozice | vým. m2 | započít. vým. m2 | Podlaží | nájemné Kč/měsíc | vybavení Kč/měs. | celkem Kč/měs. | celkem Kč/rok |
|---------------------------|-----------|-----------|---------|------------------|---------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| 2 | Burianová | 2+1 | 63,70 | 60,65 | 2. | 3 639,00 | 44,00 | 3 683,00 | 44 196,00 |
| 3 | Sedláček | 2+1 | 65,70 | 62,60 | 2. | 3 756,00 | 42,00 | 3 798,00 | 45 576,00 |
| 4 | Navrátil | 2+1 | 65,90 | 62,85 | 3. | 3 771,00 | 59,00 | 3 830,00 | 45 960,00 |
| 5 | Wagnerová | 2+1 | 66,00 | 62,90 | 3. | 3 774,00 | 37,00 | 3 811,00 | 45 732,00 |
| 6 | Zídek | 2+1 | 67,40 | 64,35 | 4. | 3 861,00 | 35,00 | 3 896,00 | 46 752,00 |
| 7 | Volný byt | 2+1 | 87,99 | 72,22 | 4. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 601 | Maršal | kancelář | 52,00 | 52,00 | 1. | 6 152,00 | 0,00 | 6 152,00 | 73 824,00 |
| 602 | Balabán | obchod | 54,10 | 54,10 | 1. | 6 656,00 | 0,00 | 6 656,00 | 79 872,00 |
| 102 | Maršal | reklama | 1,00 | 1,00 | | 189,28 | 0,00 | 189,28 | 2 271,36 |
| 301 | Maršal | pozemek | 18,00 | 18,00 | | 150,00 | 0,00 | 150,00 | 1 800,00 |
| Nájemné z bytů | | | | 385,57 | | 18 801,00 | 217,00 | 19 018,00 | 228 216,00 |
| Nájem z nebytl. prostor | | | | 106,10 | | 12 808,00 | 0 | 12 808,00 | 153 696,00 |
| Nájemné reklama + pozemek | | | | 19,00 | | 339,28 | 0 | 339,28 | 4 071,36 |
| Celkem nájem za dům | | | | 510,67 | | 31 948,28 | 217,00 | 32 165,28 | 385 983,36 |

Byt č. 2 smlouva na dobu neurčitou
Byt č. 3 smlouva na dobu určitou
Byt č. 4 užíván bez právního důvodu-viz podklady
Byt č. 5 smlouva na dobu neurčitou
Byt č. 6.smlouva na dobu neurčitou
Byt č. 7 volný byt, nepronajato
Nebytové prostory, pozemek a plocha fasády pro reklamu jsou pronajaty smlouvami na dobu neurčitou

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům Dukelská 57, Brno

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 870

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům Dukelská 57, Brno - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům Dukelská or.č. 57

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 ²] |
|---------|----------------------------|-------------------|
| 1.PP | $(16,00+15,20)*0,50*11,50$ | = 179,40 |
| 1.NP | $(16,00+15,20)*0,50*11,40$ | = 177,84 |
| 2.NP | | = 177,84 |
| 3.NP | | = 177,84 |
| 4.NP | | = 177,84 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP | 179,40 m ² | 2,50 m | 448,50 |
| 1.NP | 177,84 m ² | 3,60 m | 640,22 |
| 2.NP | 177,84 m ² | 3,40 m | 604,66 |
| 3.NP | 177,84 m ² | 3,40 m | 604,66 |
| 4.NP | 177,84 m ² | 3,40 m | 604,66 |
| Součet | 890,76 m² | | 2 902,70 |

| | | | |
|--|-------|----------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | $2\ 902,70 / 890,76$ | = 3,26 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | $890,76 / 5$ | = 178,15 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | |
|------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 1.PP | $((16,00+15,20)*0,50*11,50)*(2,50)$ | = 448,50 m ³ |
| 1.NP | $((16,00+15,20)*0,50*11,40)*(3,60)$ | = 640,22 m ³ |
| 2.NP | $(177,84)*(3,40)+1,20*2*1,0*2$ | = 609,46 m ³ |
| 3.NP | $(177,84)*(3,40)+1,20*2*1,0*2$ | = 609,46 m ³ |
| 4.NP | $(177,84)*(3,40)+1,20*2*1,0*2$ | = 609,46 m ³ |
| zastřešení | $177,84*4,95*0,50$ | = 440,15 m ³ |

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

| Název | Typ | Obest. prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.PP | PP | 448,50 m ³ |
| 1.NP | NP | 640,22 m ³ |
| 2.NP | NP | 609,46 m ³ |
| 3.NP | NP | 609,46 m ³ |
| 4.NP | NP | 609,46 m ³ |
| Zastřešení | NP | 440,15 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 357,25 m³ |

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 s částečnými izolacemi | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | Zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | s vodorovnými podhledy | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | Sedlová | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | Tašková | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | Vápenné | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenocementové, dále vápenné | P | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | ano, v soc. zařízeních a v kuchyních | S | 100 |
| 10. Schody | Teraco | S | 100 |
| 11. Dveře | hladké a prosklené | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | zdvojená plastová, v jednom bytě původní dřevěná, výkladce v 1. NP | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | PVC, vlysy, dlažby, kobercoviny, mazaniny, plovoucí | S | 100 |
| 15. Vytápění | WAV, kombinované kotle na plyn | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | Ano | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | Ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ano, rozvody studené i teplé vody | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | Ano | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | Ano | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | el. bojler, kombinovaný kotel | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | KL, kuch. sporáky | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, vany, umyvadla | S | 100 |
| 24. Výtahy | není | C | 100 |
| 25. Ostatní | domácí telefon | 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 | P | 3,10 | 100 | 0,46 | 1,43 |
| 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 | P | 5,20 | 100 | 0,46 | 2,39 |
| 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 | | | | | 90,98 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,9098 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 150,- |
| Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$: | * | 0,9570 |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$: | * | 0,9442 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,9098 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1180 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 218,26 |
| Plná cena: 3 357,25 m ³ * 4 218,26 Kč/m ³ | = | 14 161 753,39 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 125 = 69,6 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 69,6 \% / 100)$

* 0,304

Bytový dům Dukelská or.č. 57 - zjištěná cena = **4 305 173,03 Kč**

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
 Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby | Cena stavby |
|------------------------------|------------------------|
| Bytový dům Dukelská or.č. 57 | 4 305 173,03 Kč |
| Celkem | 4 305 173,03 Kč |

Ocenění:

Cena staveb celkem: 4 305 173,03
 2,00 % z ceny staveb * 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **86 103,46 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Bytový dům Dukelská or.č. 57 = 4 305 173,03 Kč
 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem = 86 103,46 Kč
4 391 276,49 Kč

Nákladové ceny – celkem = **4 391 276,49 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Objednatel byl předložen evidenci listy jednotlivých bytů a nebytových prostor, kde je uvedena aktuální výše nájemného. Vzhledem k velikosti bytů a nebytových prostorů a současné situaci na realitním trhu v segmentu bytů k pronájmu, se mi sjednané nájemné jeví jako nepřiměřeně nízké, a to i s přihlédnutím k současnému stavu bytů a lokalitě. Z toho důvodu uvažuji pro výpočet výnosové hodnoty tzv. "cílového nájemné" dle zák. 107/2006 Sb., pro danou lokalitu (tj. zaokrouhleně 100,- Kč/m2/měsíc), ponížené o 10 % s ohledem na částečně problematické okolí. Nájemné za nebytové prostory v 1. NP přebírám pro výpočet výnosové

hodnoty z předložených podkladů, neboť se mi jeví v přiměřené výši, stejně jako nájemné za pronájem fasády pro reklamu a pronájem části volného pozemku.

| číslo bytu | Nájemce | dispozice | Nájem/měs. Kč/m2 | započit. vým. m2 | nájemné Kč/měsíc | celkem Kč/rok |
|-------------------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 2 | Burianová | 2+1 | 90,00 | 60,65 | 5 458,50 | 65 502,00 |
| 3 | Sedláček | 2+1 | 90,00 | 62,60 | 5 634,00 | 67 608,00 |
| 4 | Navrátil | 2+1 | 90,00 | 62,85 | 5 656,50 | 67 878,00 |
| 5 | Wagnerová | 2+1 | 90,00 | 62,90 | 5 661,00 | 67 932,00 |
| 6 | Zídek | 2+1 | 90,00 | 64,35 | 5 791,50 | 69 498,00 |
| 7 | Volný byt | 2+1 | 90,00 | 72,22 | 6 499,80 | 77 997,60 |
| 601 | Maršal | kancelář | | 52,00 | 6 152,00 | 73 824,00 |
| 602 | Balabán | prodejna | | 54,10 | 6 656,00 | 79 872,00 |
| 102 | Maršal | reklama | | 1,00 | 189,28 | 2 271,36 |
| 301 | Maršal | pozemek | | 18,00 | 150,00 | 1 800,00 |
| Nájemné z bytů | | | | 385,57 | 34 701,30 | 416 415,60 |
| Nájem z nebyt.prostor | | | | 106,10 | 12 808,00 | 153 696,00 |
| Nájemné reklama + poz. | | | | | 339,28 | 4 071,36 |
| Celkem nájem za dům | | | | 491,67 | 47 848,58 | 574 182,96 |

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výnosy z pronajímaných prostor

| Název | Plocha [m ²] | Nájemné [Kč/m ² /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| nájemné z bytů | | | 34 701,30 | 416 415,60 |
| nájemné z nebyt.prostor | | | 12 808,- | 153 696,- |
| nájemné reklama +poz. | | | 339,28 | 4 071,36 |
| Výnosy celkem | | | | 574 182,96 |

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 574 182,96 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 861 520,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 242,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 178,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 633 680,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 31 684,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

574 182,96 * 40 % - 229 673,18 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 312 825,78 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 951 684,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D): jde o bytový dům z konce 30. let minulého století s
převažujícím procentem původních stavebních konstrukcí a prvků, stavební úpravy interiérů
převážně vlastním nákladem uživatelů, pozemek přiléhá k páteřní komunikaci Dukelská, s
poměrně silným provozem, nezastavěná část pozemku za domem pouze v minimální výměře,
problematické okolí a problematická možnost parkování.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 391 276,49 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 951 684,00 Kč
Rozdíl R = 2 560 407,51 Kč

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

CV = 6 951 684,- Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 6 951 684,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 870

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 2 cen. mapa | zast.plocha a nádvoří | 870 | 242,00 | 3 560,00 | 861 520,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 242,00 | | 861 520,- |

Pozemek p.č. 870 - zjištěná cena = 861 520,- Kč

C. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÉ CENY

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Ocenění staveb | |
| 1.1. Hlavní stavby | |
| 1.1.1. Bytový dům Dukelská 57, Brno - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu | 6 951 684,- Kč |
| 2. Ocenění pozemků | |
| 2.1. Pozemek p.č. 870 | 861 520,- Kč |
| Celkem | 7 813 204,- Kč |

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 813 200,- Kč

slovy: Sedmmilionůosmsetřinácttisícdvěstě Kč

D. Odhad obvyklé ceny

Objednatel byl zadán vypracování znaleckého posudku o ceně zjištěné i obvyklé.

Předpoklady ocenění

Tržní hodnotu (cenu obvyklou) je nutno definovat jako hodnotu, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitými věcmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Tržní oceňování je nutno považovat za individuální tvůrčí proces spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném zvážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitých věcí působí, to vše v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí, v němž je nemovitá věc obchodovatelná.

Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je bytový dům, s celkovou kapacitou 6 bytů a 2 nebytové prostory v 1. NP, malá část pozemku za domem je volná a tvoří malý dvůr. Jde o řadový koncový, netyповý, zděný, pětipodlažní (1 PP a 4 NP) bytový dům, bez výtahu, přístupný z veřejné zpevněné komunikace – z ulice Dukelská, užívaný od r. 1929

Pozemek

- pozemek je tvořen parcelou p.č. 870 - zast.plocha a nádvoří o vým. 242 m², jedná se o zastavěnou plochu bytovým domem a malý dvorek při dvorní fasádě
- je v rovině, dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je původní, tvořená převážně bytovými domy obdobného typu
- v blízkém okolí jsou obchody a služby
- v okolí domu jsou omezené parkovací možnosti a složitější sociální prostředí

Budova

- jde o zděnou netyповou pětipodlažní budovu (1 PP a 4 NP), se 6 byty a 2 nebytovými prostory
- stáří 87 roků
- stavební stav je uveden v nálezu znaleckého posudku
- na byty č. 2-6 jsou v době místního šetření dle předložených výpočtových listů uzavřeny nájemní smlouvy, byt č. 7 byl ke dni místního šetření nepronajatý
- nebytové prostory v 1. NP jsou pronajaty v režimu obvyklého nájemného
- poloha nemovité věci je v méně vyhledávané až průměrně zóně pro bydlení, dům má standardní dispoziční uspořádání, s běžnými výtahy a vybavením
- většinu rekonstrukčních prací v bytech i nebytových prostorách provedli uživatelé těchto jednotek vlastním nákladem a v cenových úvahách nejsou promítnuty

Možnosti využití oceňované nemovité věci

Pouze pro stávající účel, tj. pro bydlení, obchody v přízemí.

Majetkoprávní charakteristika

Vlastník : Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 60167 Brno

Základní tržní analýza nemovité věci

Analýza poptávky

V městě Brně existuje poptávka po nájemních domech, přičemž existence nebytových prostor, resp. obchodních prostor v těchto domech již není tak významná (kromě domů v nejlepších obchodních polohách), avšak v konkrétním případě jsou nebytové plochy průběžně obsazeny a pronajmuty za obvyklé nájemné v místě. Postoj k nákupům nemovitých věcí pro bydlení v segmentu bytových domů se ustálil, neboť zájem investorů je trvalý, staré nájemní smlouvy díky deregulaci nájemného a změnám legislativy přestaly být zásadní překážkou k dosažení přiměřené výše nájemného. Velký význam pro poptávku má aktuální stavební stav nabízených domů, resp. bytů.

Analýza nabídky

V současné době existuje v městě Brně poměrně úzká nabídka srovnatelných nemovitých věcí, nabídkové ceny nájemních domů jsou vlivem nereálných představ vlastníků nadhodnoceny, další vliv, který způsobuje růst cen je aktuální celkově dobrá ekonomická situace. Do ceny domů se promítá i lokalita, avšak nikoliv v podstatné míře, s výjimkou nejlepších a problematických lokalit je obdobný výnos dosažitelný u poměrně širokého spektra lokalit, pokud se nejedná o domy s obchodními prostory v nejlepších obchodních lokalitách.

Názor na hodnotu nemovité věci z hlediska jednotlivých dílčích přístupů

Odhad obvyklé ceny bude vycházet ze dvou nejdůležitějších oceňovacích přístupů, tedy přístupu na bázi výnosů a přístupu na bázi porovnání, přičemž výnosový způsob má srovnatelný význam jako metoda porovnávací, výše výnosu hraje důležitou roli v rozhodovacím procesu kupujícího.

a/ Přístup na bázi výnosů

Pro odhad výnosové hodnoty bylo využito jako základní parametr cílové nájemné pro danou lokalitu dle zák. 107/2006 Sb., které pro obec Brno, k.ú. Husovice (dle členění oblast č. 5) je zaokrouhleně 100,- Kč/m²/měsíc redukované o vlivy viz předcházející kapitola (tj. snížení o 10%). Nájemné z nebytových prostor a nájemné za pronájem fasády na reklamu a pronájem pozemku uvažují ve výši dle předložených podkladů.

| | | |
|---|--------|--------------|
| Započitatelná plocha bytů ve 2.-4.NP m2 | 385,57 | |
| cena za pronájem 1,0 m2/měsíc | 90 | |
| celkem za měsíc | | 34 701,30 |
| plocha nebytových prostor v 1. NP m2 | 106,10 | |
| měsíční nájemné dle podkladů | | 12 808,00 |
| pronájem fasády a pozemku měsíčně Kč | | 339,28 |
| celkem za dům za měsíc Kč | | 47 848,58 |
| celkem za rok Kč | | 574 182,96 |
| roční náklady procentem z ročního nájmu | | 25,00 |
| roční náklady Kč | | 143 545,74 |
| čistý roční výnos Kč | | 430 637,22 |
| procento míry kapitalizace | | 4,50 |
| výnosová hodnota = (čistý roční výnos * 100) /4,5 | | 9 569 716,00 |

Výnosová hodnota bytového domu činí zaokrouhleně 9,570.000,- Kč

b) Přístup na bázi porovnání

Výběr z nabídky obdobných nemovitých věcí v segmentu nájemních domů, zdroj realitní inzerce listopad 2016:

Nájemní dům Brno - Jundrov, ul. Nálepko

Podsklepený, řadový dům s 5 pěti byty, na zahradě samostatný přízemní domek o ZP 63 m2 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek o celkové výměře 368m2, z toho ZP 127m2. Zateplená fasáda, plastová okna a dveře, nová střešní okna, centrální vytápění plyn. kotlem. ohřev vody v bytech bojler. Dispozičně jsou v domě čtyři byty a to 2x 1+1 v 1. NP , 2+1 ve 2. NP a v půdní vestavně 1+KK, užitná plocha cca 300 m2.

Nabídková cena: 7,990.000,- Kč (cena za m² užitné plochy: 26.633,- Kč)

Nájemní dům Brno - Horní Heršpice

Dům o velikosti 5+1 se zahradou v Brně – Horních Heršpicích. Dům je v současné době pronajímán po jednotlivých pokojích s možností čistého měsíčního výnosu 24-27.000 Kč/měsíc. Jednotlivé pokoje se sam. vstupy o vým. 10 –22m2. V 1. NP 2 pokoje a velká kuchyně s vestavěnými spotřebiči, ve 2. NP 3 pokoje. 2x samostatné WC a 2x koupelna. Dům z velké části podsklepený, po rekonstrukci–stupačky, el. ,okna, podlahy, koupelny, omítky atd.. Solární panely na ohřev teplé vody a vlastní studna s možností využívání užitkové vody na splachování v domě. Vytápění plyn. kotlem, popř. krbem s průduchy do jednotlivých pokojů. Za domem velká terasa se zastřešeným posezením. Celk.výměra pozemku 440 m2. Výborné spojení do centra i směrem do Campusu. Pronajímáno bezproblémově již několik let, užitná plocha 185 m2)

Nabídková cena: 4,699.000,- Kč (cena za m² užitné plochy 25.400,- Kč)

Vícebytový dům Brno – Husovice, ul. Jilemnického

RD - 4 bytové jednotky - v Brně-Husovicích, v r. 2009 rekonstrukce (nové podlahy, rozvody kanalizace, plynu, elektřiny atd. Užitná plocha 200 m². Dispozice: 1. NP – dvě bytové jednotky 1+kk, kotelna, 2x sklep, 2.NP - 2+KK, podkroví 2+1, vytápění plynovým kotlem, dům vhodný pro bydlení více generací a nebo k podnikání.

Nabídková cena: 5,300.000,- Kč (cena za 1,0 m² užitné plochy 26.500,- Kč)

Pozn:

Nabídka obdobných nemovitých věcí v Brně je nízká . Byly vyhodnoceny nejbližší srovnatelné nabídky v daném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě jde o nájemní domy s přiměřeně obdobnou výměrou podlahové plochy a v lokalitách, které se jeví jako lepší. Nabídky obdobných typů nemovitých věcí je nutno vyhodnocovat poněkud opatrně, neboť každá z uvedených nemovitých věcí má řadu rozdílů, velmi záleží na technickém stavu nemovitých věcí, její poloze, na kvalitě stabilizovaného okolí, možnostech parkování, docházkových vzdálenostech k městské vybavenosti, odpočinkových zónách apod. Nabídkové ceny zejména v segmentu bytových domů v lokalitě města Brna bývají nadhodnoceny - jde o mnohdy méně reálné pohledy vlastníků na tržní situaci v tomto segmentu, skutečné prodejní ceny pak mohou být v závěrečném vyjednávání o ceně nižší v rozmezí 5-15% z původně nabídkové ceny. V konkrétním případě bude cenové snížení velmi pravděpodobně při horní hranici tohoto intervalu, a to jednak z výše uvedeného důvodu a dále s ohledem na kvalitu lokality a místní poměry. To znamená, že střední hodnota porovnatelných nemovitých věcí v konkrétním případě v lepších lokalitách bude pro reálný odhad porovnávací hodnoty redukována.

Porovnávací hodnota pozemku

Jedná se o zastavěnou plochu stávajícím bytovým domem a malý dvorek, obvyklá cena pozemku v tomto případě kopíruje cenový údaj v cenové mapě stavebních pozemků m. Brna a lze tedy konstatovat, že obvyklá cena pozemku tvořeného p.č. 870 o výměře 242 m² činí 861.520,- Kč.

Odhad obvyklé ceny na bázi porovnání pozemku p.č. 870, jehož součástí je bytový dům Dukelská orč.57, v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město činí zaokrouhleně 11,000.000,- Kč (tj. v této částce je cena pozemku, stavby a venkovních úprav)

Integrace dílčích přístupů

V současných podmínkách trhu s nemovitými věcmi jsem využil všech dostupných přístupů a dílčích oceňovacích pohledů na předmětnou nemovitou věc, a to nestranně a objektivně. Výsledky z jednotlivých oceňovacích přístupů dále sjednocuji:

1. **Přístup na bázi výnosů** – budoucí výnos z nemovité věci závisí na změnách, které v užívání nemovité věci nastanou, dále na ochotě a možnostech majitele provádět údržbu a opravy, které byly v minulosti opomíjeny a zanedbány. Pro odhad výnosové hodnoty bylo využito tzv. cílové nájemné pro danou lokalitu se srážkou 10% , tj. s přihlédnutím ke stavebně-technickému stavu nemovité věci, vlivu okolí a k budoucím možnostem dosažitelné výše obvyklého

nájemného.

2. Přístup na bázi porovnání – bylo provedeno srovnání cen nemovitých věcí obdobného typu, tj. nájemních domů (uvádím pouze výběr z širší nabídky, kterou jsem posuzoval). Z porovnání vyplývá, že v současné době je v městě Brně nabídka obdobných typů nemovitých věcí poměrně úzká, nabízené nemovité věci obdobného typu jsou v různém technickém stavu, v různé velikosti a poloze, a proto lze obtížně vyhodnocovat dlouhodobé výnosy z jednotlivých nemovitých věcí, srovnávají se především kapacity, tj. počty bytů, jejich výměry, příp. výměry nebytových prostor a lokality, kde se nabízené nemovité věci nacházejí.

3. Integrace ceny – z výše uvedených závěrů je zřejmé, že cena obvyklá bude kopírovat porovnávací hodnotu nemovité věci, která vyplynula z objektivního porovnání nabídek obdobného typu nemovitých věcí. Nabídka nemovitých věcí v konkrétním realitním segmentu v současné době existuje, avšak je nízká, poptávka po nemovitých věcech v daném segmentu realitního trhu je stálá a převyšuje nabídku. Obvyklá cena je nad odhadnutou výnosovou hodnotou, a to z toho důvodu, že v konkrétních relacích trhu v daném segmentu výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje zvyšováním cen.

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Oceňovaná nemovitá věc, tj. pozemek p.č. 870 v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je zděný nájemní dům čp. 150, or.č. Dukelská 57, s navazujícím malým dvorkem, se nalézá v méně vyhledávané až průměrné lokalitě pro bydlení v Brně - Husovicích, a je ve stáří 87 roků. Dům má provedeny částečné průběžné opravy a údržbu (výměna oken, zateplení volného štítu) a další drobné úpravy, na druhé straně je zde zanedbaná údržba, zejména dvorní fasáda, špatný stav balkonů ve dvorní fasádě, zanedbané suterénní prostory, a převážně původní instalace a rozvody.

Dům má kapacitu 6 bytů ve 2.-4.NP a 2 nebytové prostory v 1. NP domu, celkový stav domu přes provedené stavební úpravy lze hodnotit jako zhoršený. Jde o nemovitou věc, která po provedení nutných oprav může zajišťovat dlouhodobý výnos, který bude v rámci daného segmentu stabilní. Jde o nemovitou věc, která je prodejná za odhadnutou obvyklou cenu v přiměřené době prodeje pro tento realitní segment.

E. Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, tj. pozemku p.č. 870 s bytovým domem Dukelská or.č. 57, v k.ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město ve výši

11,000.000,- Kč

(slovy: jedenáctmilionů Kč)

Z toho cena obvyklá pozemku p.č. 870 bez staveb

861.520,- Kč.

(slovy: osmsetšedesátjedentisícpětsedvacek Kč)

V Blansku 24.11.2016

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 54
678 01 Blansko

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1939/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1939/2016.

Přílohy:

objednávka

LV

Situace širších vztahů

Snímek katastrální mapy

Snímek z cenové mapy

Fotodokumentace