

Ing. Jaroslav Bejšovec,

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991, č.j. Spr. 1325/91 a v oboru ekonomika, odvětví ekonomická různá, specializace výpočet nájmu z bytů, nebytových prostor a pozemků, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15.4.2015, č.j. Spr. 603/2015-16

✉ Luční 19, 616 00 Brno
bejsovec.areas@seznam.cz

☎ +420 602 763 415

Znalecký posudek č. 2656 – 59/2016

o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž a o ceně obvyklé pozemků parcel č. 72 a č. 74, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město



- Objednavatel posudku** : Magistrát města Brna, majetkový odbor
objednávkou č. 9631600148 ze dne 29.6.2016
- Účel posudku** : podklad pro majetkovou dispozici
- Posudek vyhotovil** : Ing. Jaroslav Bejšovec
Luční 19
616 00 Brno
- Oceňovací předpis** : odhad ceny obvyklé ve smyslu zák. č. 151/1997 Sb.
o oceňování majetku v úplném znění, s využitím
vyhl. č. 345/2015 Sb. v úplném znění a obecně
platných postupů pro odhad ceny obvyklé
- Posudek vyhotoven** : ke dni prohlídky a zaměření
- Datum místního šetření** : 25.8.2016
- Místo, datum vyhotovení** : Brno, 28.8.2016

ÚVOD

Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a č. 73, jehož součástí je garáž a o ceně obvyklé pozemků parcel č. 72 a č. 74, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město objednal Magistrát města Brna, majetkový odbor objednávkou č. 9631600148 ze dne 29.6.2016 jako podklad pro majetkovou dispozici.

Požadováno je:

„...vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemku p.č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824 na ul. Lesnická 62 a pozemku p.č. 71, pozemku p.č. 73, jehož součástí je garáž a obvyklé ceně pozemků p.č. 72 a 74 (pod garážemi cizích vlastníků) - pozemky budou nabídnuty vlastníkům garáží, vše k.ú. Černá Pole“.

Zadání je objednávkou upřesněno takto:

„Při prodeji (pokud bude zájem nájemců o koupi) bude zřízena k pozemku p.č. 70, k.ú. Černá Pole služebnost stezky a cesty pro vlastníky staveb - garáží, stojících na pozemcích p.č. 72 a 74, k.ú. Černá Pole v rozsahu dle GP č. 1364-107/2016 (v příloze). Cenu za zřízení břemene budou bradit vlastníci garáží městu Brnu“.

Ocenění je provedeno k datu prohlídky nemovitostí, tj. k 25.8.2016.

NÁLEZ

1. Podklady pro zpracování posudku:

1.1 Podklady předložené objednavatelem

- fotokopie částečného výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město ze dne 22.6.2016;
- fotokopie katastrální mapy ze dne 22.6.2016 neověřená KÚ;
- geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. plánu 1364-107/2016 ze dne 6.5.2016;
- přehled nájemců prostor v domě Lesnická 62 k datu 9.5.2016;
- Seznam nájemníků k 30.4.2016;
- Sdělení Úřadu městské části Brna, Brno-sever, odboru stavebního č.j. MCBS/033577/14 ze dne 29.10.2014 – ověření zjednodušené dokumentace (pasport stavby) – garáže na pozemku parc. č. 73 v k.ú. Černá Pole;
- přehled umožnění nákladů na vestavbu bytů v podkroví č. 7 a č. 8 k 31.12.2015;
- kolaudační rozhodnutí č.j. STU/04/0100481/000/005 ze dne 12.9.2002;
- kolaudační rozhodnutí č.j. STU/04/0100046/000/003 ze dne 20.3.2001;
- smlouva č. 66/98 o vymezení práv a povinností při realizaci výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu ze dne 22.12.1998 vč. dodatku č. 1;
- smlouva č. 67/98 o vymezení práv a povinností při realizaci výstavby bytové jednotky v půdním prostoru bytového domu ze dne 22.12.1998 vč. dodatku č. 1;
- nájemní smlouva ze dne 21.12.2007 – pronájem tepelného zdroje, vč. dodatků;
- nájemní smlouva o pronájmu bytu č. 7 ze dne 16.8.2003;
- dohoda o pronájmu prostor a podmínkách provádění stavebních prací uzavřená s Jirím Bártou dne 23.6.1998;
- souhlas k uzavření nájemní smlouvy pro Ing. Jana Bártu ze dne 14.3.2016 (souhlas s pronájmem bytu č. 8);
- Dohoda o skončení nájmu bytu a smlouva ve prospěch třetí osoby – Ing. Jana Brázdy (byt č. 8) ze dne 16.5.2016;
- nájemní smlouva o pronájmu bytu č. 8 ze dne 29.11.2012;
- nájemní smlouva č. SV-1005/OB/005306/19/Kle ze dne 16.5.2016 – pronájem bytu č. 8;

- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Roman Jonáš;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Kamil Dřímál;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Pavel Bím;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Hana Ecksteinová;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Aleš Filip;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Martin Hynek;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Magdaléna Ďurinová;
- evidenční list pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platných od 1.6.2016, ze dne 9.5.2016 – uživatel Ing. Jan Brázda;
- výpočtový list platný od 03.2006, uživatel Jiří Škůrek.
- výpočtový list platný od 05.2014 – pronájem nebytového prostoru kotelny;

1.2 Podklady opatřené znalcem a předané nájemníky:

- prohlídka a zaměření nemovitostí provedená dne 25.8.2016;
- databáze realizovaných prodejů AZO z.o.;
- vlastní databáze realizovaných prodejů;
- nabídky realitních kanceláří;
- údaje platného územního plánu;
- cenová mapa stavebních pozemků města Brna;
- při místním šetření poskytnuté podklady a sdělení nájemníky bytů;
- vlastní znalecký posudek č. 2467-60/2014;
- panem Bímem předaný znalecký posudek č. 2388-142/99 znalce Ing. V. Wicherka (titulní list a strany 4 a 6);
- v roce 2014 v elektronické podobě ing. arch. Bímovou předaný znalecký posudek Ivana Baura z 21.6.1999 o ceně dle cenového předpisu.

1.3 Oceňovací předpisy a použitá literatura:

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění, dále jen „zák.“;
- oceňovací vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v úplném znění, dále jen „vyhl.“;
- cenová mapa stavebních pozemků města Brna;
- územní plán města Brna.

1.4 Údaje o pozemcích:

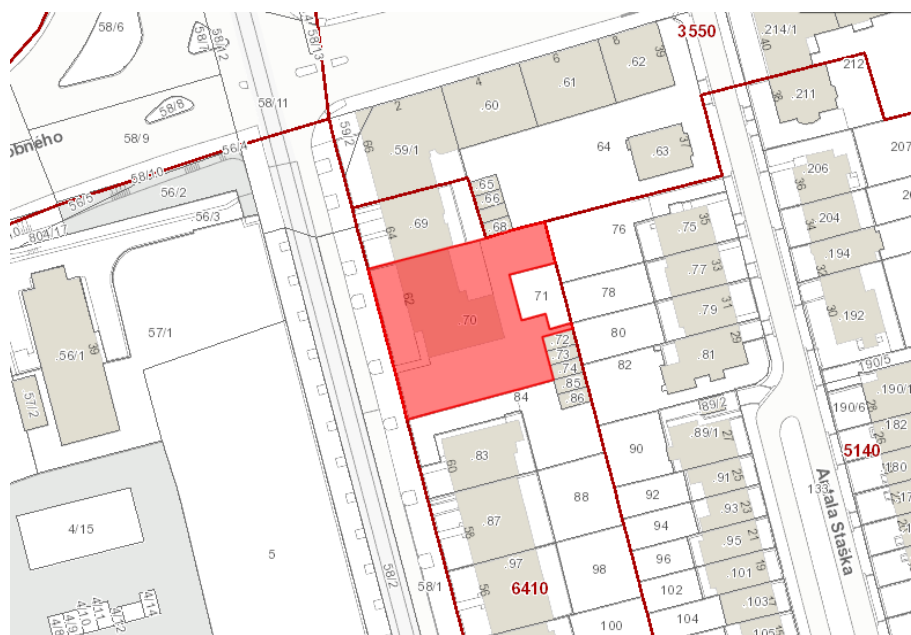
Předmětem ocenění jsou dle zadání pozemky v k.ú. Černá Pole, obec Brno:

Pozemek p.č.	výměra (m ²)	druh pozemku
70	1 147	zastavěná plocha a nádvoří
71	122	zahrada
72	22	zastavěná plocha a nádvoří (stavba na LV č. 1397)
73	21	zastavěná plocha a nádvoří (stavba bez LV)
74	22	zastavěná plocha a nádvoří (stavba na LV č. 1620)
Celkem:	1 334	

Pozemek sestávající z parcel č. 70 a č. 71 má téměř čtvercový tvar, v jehož východním rohu se nacházejí tři pozemky zastavěné garážemi, a to pozemky p.č. 72, p.č. 73 a p.č. 74. Na pozemku p.č. 70 se nachází bytový dům, předzahrádka před bytovým domem ze strany ulice Lesnická, průjezd podél jižního štítu domu ke garážím a za domem malý dvorek a navazující, převážně zatravněná plocha užívaná spolu s pozemkem p.č. 71 jako zahrada. Na pozemku parcele č. 73 se nachází zděná řadová přízemní nepodsklepená garáž s plochou střechou, která je součástí pozemku. Na pozemcích parcelách č. 72 a 74 se nacházejí řadové krajní zděné nepodsklepené garáže, které však nejsou součástí pozemků:



Pro město je zpracována cenová mapa stavebních pozemků:



Podle této cenové mapy je cena pozemků v dané lokalitě 6 410,00 Kč/m².

2. Celkový popis nemovitosti

2.1 Porovnání skutečnosti s podklady

K ocenění byla k dispozici fotokopie katastrální mapy neověřená Katastrálním úřadem. Nemovitosti byly identifikovány podle této katastrální mapy a podkladů poskytnutých objednavatelem.

2.2 Poloha

Bytový dům se nachází severně až severovýchodně od centra města, v městské části Brno – Černá Pole, v lokalitě zastavěné převážně bytovými domy.

2.3 Dopravní poměry

Příjezd k domu je v daném úseku po jednosměrné ulici Lesnická. Omezené parkování je možné jak na ulici Lesnická, tak v okolních ulicích a k parkování je také využívána část pozemku p.č. 70 u jižního štítu bytového domu.

Tramvajové linky vedou přímo po ulici Lesnická, ve vzdálenosti cca 15,5 m od fasády domu. Autobusové linky MHD vedou po ul. Provozničkova – autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 150 m. Dostupnost centra Brna je dobrá.

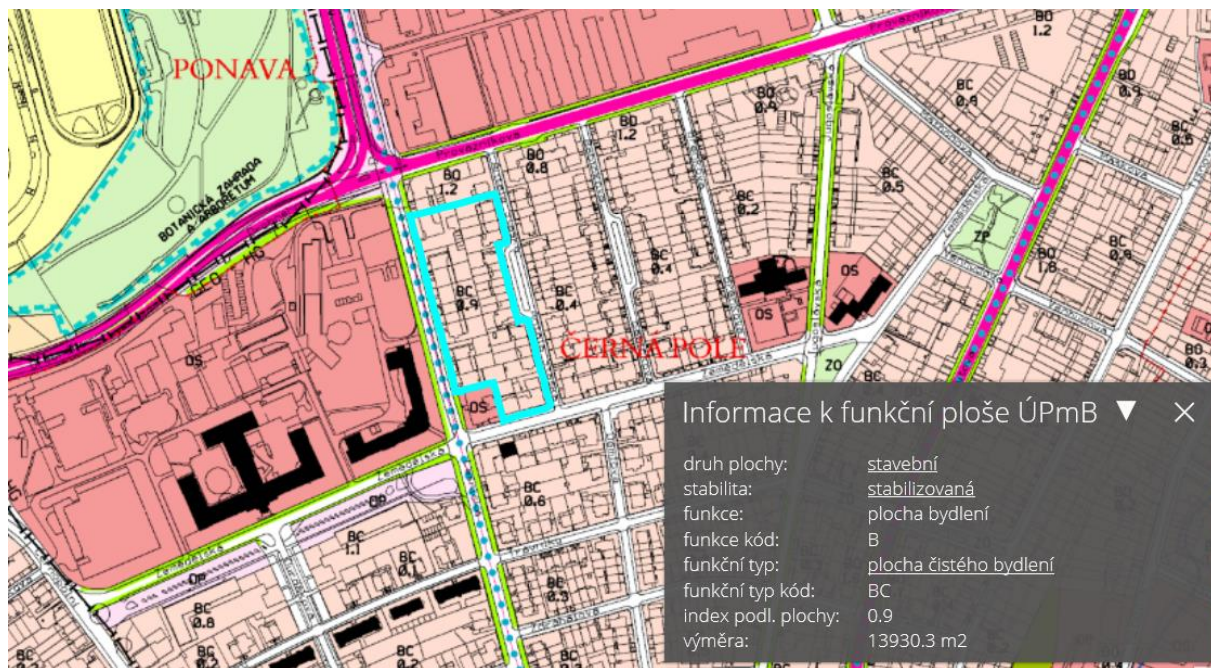
2.4 Infrastruktura

V okolí nemovitosti je základní síť obchodů a služeb.

Bytový dům je napojen na elektrorozvody, vodovod, kanalizaci, telefon a plynovod.

2.5 Územní plán

Nemovitosti se nacházejí v druhu ploch stavebních stabilizovaných s funkcí bydlení, funkční typ všeobecné bydlení:



2.6 Majetkoprávní vztahy

V katastru nemovitostí není na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole ve vztahu k oceňovanému domu a pozemkům zapsáno věcné břemeno, služebnost či jiné omezení užívání nemovitých věcí.

Na pozemcích p.č. 72 a p.č. 74 se nacházejí stavby cizího vlastníka. Součástí pozemku p.č. 73 je stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního - garáž.

V případě prodeje pozemků parcel č. 72 a č. 74 bude pro vlastníky staveb na těchto pozemcích zřízeno věcné břemeno – služebnost stezky a cesty k pozemku č. 70 v rozsahu dle geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemena k části pozemku č. plánu 1364-107/2016 ze dne 6.5.2016 – viz příloha.

2.7 Popis nemovitých věcí

Bytový dům č.p. 824:

Jde o zděný podsklepený bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažními včetně nové vestavby dvou podkrovních bytů. V půdorysu má dům nepravidelný tvar písmene „L“. Za domem se nachází menší dvorek zpevněný betonovými dlaždicemi. Na dvorek navazuje východním směrem zahrada.

Vstup do domu je z ulice Lesnická. Z mezipodesty schodiště do suterénu je výstup na dvorek za domem.

Dům je založen na základových pásech pravděpodobně bez izolací nebo s narušenými izolacemi, o čemž svědčí stopy po zavlhání, zvláště masivním v suterénu (viz také znalecký posudek č. 2467-60/2014):



stropy v suterénu jsou pravděpodobně železobetonové monolitické.

Zdivo je skladebné – cihelné o tl. od 60 cm v suterénu po 45 cm v nadzemní části. Ve vestavbě dvou podkrovních bytů jsou příčky s největší pravděpodobností z cihel PkCD (z příčkovek) a sádkartonových desek. Schodiště je železobetonové. Vnější omítky jsou břizolitové, v relativně dobrém stavu, vnitřní omítky jsou převážně štukové.

Dům je zastřešen sklonitou střechou. Krov je dřevěný, krytý pálenou taškovou. Podle dostupných podkladů se jedná o původní dřevěný krov (nebylo možno ověřit). Pravděpodobně původní je také střešní krytina. Uživatelé bytů byl předložen znalecký posudek 2388-142/99 Ing. Wicherka vyhotovený v době provádění půdních vestaveb, který konstatuje nesprávné provedení půdních vestaveb – nesprávně provedené parozábrany a hydroizolací (ani tuto skutečnost však nebylo možno ověřit; také není k dispozici doklad o tom, že by objednatel posudku v souladu s doporučením znaleckého posudku kontaktovat stavební úřad za účelem sjednání nápravy při provádění vestavby podkrovních bytů – proto je na stav krovu, resp. střech v tomto posudku pohlíženo, jako by byl ve stavu popisovaném Ing. Wicherkem). Část klempířských konstrukcí z pozinkovaného plechu je nová, přesto je nadezdívka poškozená, poškozené jsou i některé komíny:



Dům je jištěn bleskosvodem, stropy v nadzemní části jsou s rovným podhledem. Okna jsou jednak dvojíta dřevěná převážně původní a ve zhoršeném stavu, mimo repasovaných oken na schodišti, dveře v bytech jsou převážně původní náplňové, mimo podkrovních bytů:



jednak v podkroví střešní dřevěná. Na podlahách v bytech převládají v obytných místnostech vlýsky, v menším rozsahu jsou zde laminátové podlahy, v ostatních místnostech převládají, dlažby a PVC; z hlediska cenového se však v průměru jedná o standardní podlahy. V suterénu je podlaha betonová a dlažba.

V domě, resp. v bytech je zpravidla proveden rozvod teplé a studené vody, elektřiny a plynu, příprava teplé vody je také řešena individuálně, a to převážně karmami či ohřívači vody. Vytápění v domě je centrální etážové se zdrojem tepla instalovaným v suterénu domu.

Byty jsou odkanalizovány. V koupelnách jsou vany a umývadla, na záchodech splachovací záchodové mísy a zdi jsou v koupelnách zpravidla obloženy keramickými obklady. V kuchyních se obvykle nacházejí plynové sporáky a kuchyňské linky (různé kvality). Vybavení bytů je tedy převážně standardní a v mnoha případech je již dožitě. V domě není výtah.

Podkrovní byty jsou vybaveny standardně: na podlahách je položena laminátová nášlapná vrstva a dlažby. Okna jsou střešní dřevěná, dveře jsou převážně hladké, v bytě č. 8 i posuvné. V koupelnách jsou vany, záchody jsou splachovací. V soc. zázemí jsou zdi obloženy keramickými obklady, v kuchyních jsou kuchyňské linky. Vytápění je zajišťováno vlastními plynovými kotli. V obou bytech jsou klimatizační jednotky.

Stavebně – technický stav

Dům je z roku 1929. Stáří je tedy 87 let a stav domu odpovídá jeho stáří. Dům je průměrně dobře udržovaný, avšak bez zásadních rekonstrukcí s tím, že prvky krátkodobé životnosti jsou vesměs dožitě. Vnitřní vybavení bytů, bez oprav a úprav provedených nájemníky, je zpravidla původní nebo z druhé poloviny minulého století, a již opotřebované. Nájemníky je poukazováno na špatný stav rozvodů vody. V roce 2001 byla zkolaudována vestavba bytů v podkroví.

Dispoziční řešení obytného domu a popis bytů

Vstup do domu je ze strany ulice Lesnická do chodby, ze které se vchází do schodišťového traktu. Z chodby se dále vchází na schodiště do suterénu. Ze schodiště je v jednotlivých nadzemních podlažích vstup vždy do dvou bytů.

K dispozici jsou evidenční listy pro výpočet nájemného, ve kterých jsou uvedeny evidované výměry jednotlivých místností. Uvedeny jsou plochy místností a upravené plochy pro výpočet nájemného, kdy pro výpočet nájmů jsou podlahové plochy sklepů, lodžii a balkonů upraveny koef. 0,50.

Základní popis bytů, celkové plochy místností bytu a plochy upravené pro výpočet nájemného jsou uvedeny v následujících tabulkách.

V bytech, které byly při místním šetření zpřístupněny bylo provedeno kontrolní zaměření a údaje jsou uvedeny samostatně v přehledu (v následujícím přehledu jsou uvedeny výměry bytů dle „evidenčních listů“ v případě, kdy byty nebyly zpřístupněny).

Plocha podkrovních bytů, které jsou bez sklepů a balkonů, je převzata z evidenčních listů, v případě bytu č. 7 byla plochy protokolárně zaměřena bytovou správou MČ Brno sever a výsledky měření jsou převzaty do výpočtů ceny:

byt č. 1 (1.NP):

Výčet místností ¹ :	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, pokoj 4, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, lodžie, spíž, sklepní kóje
Plocha bytu ² pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	118,50/122,00

byt č. 2 (1.NP):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, předsíň, kabinet (do 8 m ²), koupelna, WC, lodžie, spíž, sklepní kóje
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	106,15/116,50

byt č. 3 (2.NP):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, lodžie, balkón, spíž, sklepní kóje																																																
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu dle ev. listu (m ²):	122,83/137,66																																																
Skutečně zaměřené plochy:	<table border="1"> <tr> <td>předsíň:</td> <td>1,95*7,78-1,67*0,12+2,36*0,14</td> <td>=</td> <td>15,30 m²</td> </tr> <tr> <td>pokoj:</td> <td>5,32*3,98</td> <td>=</td> <td>21,17 m²</td> </tr> <tr> <td>pokoj:</td> <td>5,33*4,99</td> <td>=</td> <td>26,60 m²</td> </tr> <tr> <td>veranda:</td> <td>4,48*2,17</td> <td>=</td> <td>9,72 m²</td> </tr> <tr> <td>pokoj:</td> <td>3,79*5,32</td> <td>=</td> <td>20,16 m²</td> </tr> <tr> <td>kuchyň:</td> <td>3,95*2,89</td> <td>=</td> <td>11,42 m²</td> </tr> <tr> <td>býv. pokoj³:</td> <td>1,99*1,96</td> <td>=</td> <td>3,90 m²</td> </tr> <tr> <td>koupelna:</td> <td>2,27*3,02</td> <td>=</td> <td>6,86 m²</td> </tr> <tr> <td>WC:</td> <td>0,85*1,96</td> <td>=</td> <td>1,67 m²</td> </tr> <tr> <td>balkón:</td> <td>1,80*1,26</td> <td>=</td> <td>2,27 m²</td> </tr> <tr> <td>sklep (místnost):</td> <td>3,82*5,18</td> <td>=</td> <td>19,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Celkem:</td> <td></td> <td></td> <td>138,86 m²</td> </tr> </table>	předsíň:	1,95*7,78-1,67*0,12+2,36*0,14	=	15,30 m ²	pokoj:	5,32*3,98	=	21,17 m ²	pokoj:	5,33*4,99	=	26,60 m ²	veranda:	4,48*2,17	=	9,72 m ²	pokoj:	3,79*5,32	=	20,16 m ²	kuchyň:	3,95*2,89	=	11,42 m ²	býv. pokoj ³ :	1,99*1,96	=	3,90 m ²	koupelna:	2,27*3,02	=	6,86 m ²	WC:	0,85*1,96	=	1,67 m ²	balkón:	1,80*1,26	=	2,27 m ²	sklep (místnost):	3,82*5,18	=	19,79 m ²	Celkem:			138,86 m²
předsíň:	1,95*7,78-1,67*0,12+2,36*0,14	=	15,30 m ²																																														
pokoj:	5,32*3,98	=	21,17 m ²																																														
pokoj:	5,33*4,99	=	26,60 m ²																																														
veranda:	4,48*2,17	=	9,72 m ²																																														
pokoj:	3,79*5,32	=	20,16 m ²																																														
kuchyň:	3,95*2,89	=	11,42 m ²																																														
býv. pokoj ³ :	1,99*1,96	=	3,90 m ²																																														
koupelna:	2,27*3,02	=	6,86 m ²																																														
WC:	0,85*1,96	=	1,67 m ²																																														
balkón:	1,80*1,26	=	2,27 m ²																																														
sklep (místnost):	3,82*5,18	=	19,79 m ²																																														
Celkem:			138,86 m²																																														
Plocha upravená ⁴ :	15,30+21,17+26,60+9,72*0,50+20,16+11,42+3,90+ +6,86+1,67+2,27*0,50+19,79*0,50 = 122,97 m²																																																

byt č. 4 (2.NP):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, předsíň, kabinet (do 8 m ²), koupelna, WC, lodžie, spíž, sklepní kóje
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	113,20/119,20

byt č. 5 (3.NP):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, pokoj 4, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, lodžie, spíž, sklepní kóje
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	112,30/116,30

¹ dle „Výpočtových listů“ nebo „Evidenčních listů“² výměry převzaté z evidenčních listů³ propojeno s kuchyní⁴ dle metodiky „Evidenčního listu“

Skutečně zaměřené plochy:	předsíň:	1,95*7,80	= 15,21 m ²
	pokoj:	5,34*3,98	= 21,25 m ²
	pokoj:	5,33*4,99	= 26,60 m ²
	veranda:	4,50*2,17	= 9,77 m ²
	pokoj:	3,79*5,32	= 20,16 m ²
	kuchyň:	3,98*2,88	= 11,46 m ²
	pokoj služky	1,99*1,96	= 3,90 m ²
	koupelna:	3,03*2,39-1,16*1,11	= 5,95 m ²
	WC:	0,85*1,96	= 1,67 m ²
	spíž:	1,05*1,00	= 1,05 m ²
	balkón ⁵ :	1,82*1,26	= 2,29 m ²
	sklep ⁶ :		= 6,00 m ²
Celkem:		125,31 m²	
Plocha upravená ⁷ :	15,21+21,25+26,60+9,77*0,50+20,16+11,42+3,90+ +5,95+1,67+1,05+2,27*0,50+6,00*0,50	= 116,23 m²	

byť č. 6 (3.NP):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, lodžie, spíž, sklepní kóje		
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	110,60/113,40		
Skutečně zaměřené plochy:	předsíň:	6,99*1,97+2,09*1,76	= 17,45 m ²
	pokoj:	4,95*5,35	= 26,48 m ²
	veranda	1,56*1,66	= 2,59 m ²
	kuchyň	2,87*3,68	= 10,56 m ²
	spíž	0,88*1,64	= 1,44 m ²
	WC	0,86*1,05	= 0,90 m ²
	komora	2,07*1,97	= 4,08 m ²
	pokoj	3,99*5,35	= 21,35 m ²
	pokoj	3,78*5,32	= 20,11 m ²
	koupelna	1,43*1,98+2,14*1,65+0,84*0,11	= 6,45 m ²
	lodžie	1,29*1,77	= 2,28 m ²
	sklep(z ev. listu)		= 3,00 m ²
Celkem:		116,69 m²	
Plocha upravená ⁸ :	17,45+26,48+2,59+10,56+1,44+0,90+4,08+21,35+ +20,11+6,45+2,28*0,50+3,00*0,5	= 114,05 m²	

byť č. 7 (4.NP - podkroví):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, předsíň, koupelna s WC
Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	97,96 (po přeměření provedeném ÚMČ Brno – sever, bytovou správou)

byť č. 8 (4.NP - podkroví):

Výčet místností:	pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, kuchyň, komora 1, komora 2, předsíň, koupelna s WC
------------------	---

⁵ není v evidenčním listu uveden⁶ dle Evidenčního listu, sklep nebyl zpřístupněn⁷ dle metodiky „Evidenčního listu“⁸ dle metodiky „Evidenčního listu“

Plocha bytu pro výpočet nájemného/celková plocha bytu (m ²):	139,10
--	--------

Nebytové prostory

nebytový prostor č. 901:

Výčet místností:	kotelna, výměník
Plocha pro výpočet nájemného (m ²)	neuveдено, prostor nebyl zpřístupněn

Garáž bez čp/če na pozemku p.č. 73

Garáž je zděná s nízkou pultovou střechou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vrata plechová a podlaha je betonová. Garáž je neudržovaná ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

POSUDEK**3. Ocenění****3.1 Odhad ceny obvyklé**

Požadavkem objednavatele je odhad ceny obvyklé, a to jednak pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a č. 73, jehož součástí je garáž a jednak ceny obvyklé pozemků parcel č. 72 a č. 74, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město:

„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 oblíbenosti. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Odhad ceny obvyklé se provádí na základě obecně platných postupů pro její určení, v souladu se zák. č. 151/1997 Sb.⁹. V souladu s těmito postupy bývá určována u nemovitostí:

Věcná hodnota nákladovým způsobem

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách (reprodukční cena) a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení).

Reprodukční cena se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se podle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá obvykle srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů, vydáno ÚRS Praha, a.s., či z Katalogu cen venkovních úprav a inženýrských staveb, vydáno VUT Brno – Ústav soudního inženýrství, Expert Consulting Centre Ostrava, poradenské a projekční služby, ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku, jiných kalkulací, či vyhlášky MF ČR). V tomto odhadu je použita *přiměřeně* metodika oceňování nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky MF ČR č. 441/2013. Při určení ceny nákladovým způsobem není použit koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu. Od takto zjištěné výchozí ceny se odečte opotřebení.

⁹ § 2, odst. 5 zák.

Výnosová hodnota

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti tak, aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů. Očekávaný výnos se u nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o odpisy nemovitosti, náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti). Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$HV = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti za rok}}{\text{diskontní sazba}} \times 100\%$$

V případě, kdy je oceňována stavba nebo nemovitosti, které jsou ve špatném stavu a je nutno provést jejich opravu nebo rekonstrukci, uvažuje se výnosová hodnota za předpokladu užitelných nemovitostí snížená o náklady na uvedení staveb do pronajímatelného stavu.

Srovnatelná hodnota určená porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo k prodeji prostřednictvím realitní inzerce nabízených porovnatelných nemovitostí. Tato metoda je uplatňována při určení tržní hodnoty nemovitosti, a to obvykle v kombinaci s výše uvedenými metodami.

Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o nabídky realitních kanceláří v daném regionu, o databázi AZO z.o. a o vlastní databázi.

Použitá metoda

Co se týká odhadu ceny obvyklé bytového domu, je v této části posudku určena coby indikace ceny obvyklé věcná hodnota bytového domu a garáže. Věcná hodnota venkovních úprav není samostatně určována, neboť se nevyskytuje v rozsahu větším než obvyklém a nemá podstatný vliv na cenu obvyklou.

K objektivizaci odhadované ceny obvyklé je využita porovnávací metoda.

Pro závěrečnou analýzu, resp. odhad ceny obvyklé domu je mj. odhadnuta cena bytového domu jako by měly být byty v domě určeny pro rozprodej. V takovém případě cena obvyklá domu reflektuje skutečnost, že kupující je ochoten koupit takovýto dům za cenu, která by mu umožnila provést rozdělení domu na bytové jednotky, přinesla mu přiměřený zisk a finančně by eliminovala případnou „nedohodu“ s uživatelem bytu a nebytových jednotek pro případ, kdy by tento nechtěl jednotku koupit (potom by zůstal byt ve vlastnictví kupujícího, který by vybíral nájemné a spolupodílel by se na údržbě domu; současně by však nesl i riziko v případě, že by nájemník neplatil nájemné).

Cena garáže s pozemkem p.č. 73, za předpokladu, že bude prodávána s bytovým domem, je zohledněna v ceně bytového domu.

Požadavkem je také odhad ceny obvyklé pozemků parcel č. 72 a 74 zastavěných stavbami cizích vlastníků, a to za předpokladu, že je příjezd k pozemkům a stavbám na nich je zajištěn služebností stezky a cesty.

3.1.1 Věcná hodnota

Věcná hodnota je určena s *přiměřeným* využitím oceňovacího předpisu, a to pro bytový dům jako celek, tj. vč. podkroví.

3.1.1.a Bytový dům

Vpočet výměr

Plocha (m²)

1.PP	13,80*11,90+8,00*13,00	=	268,22
1.NP	15,43*11,90+6,34*16,75+3,52*6,70++2,29*1,17	=	316,08
2.NP	15,43*11,90+6,34*16,75+3,52*6,70++2,29*1,17	=	316,08
3.NP	15,43*11,90+6,34*16,75+3,52*6,70++2,29*1,17	=	316,08
4.NP (podkr.)	15,43*11,90+6,34*16,75+2,29*1,17	=	292,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška ¹⁰	Součin
1.PP	268,22 m ²	2,27 m	608,86
1.NP	316,08 m ²	3,34 m	1 055,71
2.NP	316,08 m ²	3,39 m	1 071,51
3.NP	316,08 m ²	3,37 m	1 065,19
Součet	1 216,46 m²		3 801,27

Podkroví

4.NP (podkr.)	292,49 m ²	2,65 m	775,10
Součet	292,49 m²		775,10

Průměrná výška podlaží bez podkroví: PVP = 3 801,27/1 216,46 = 3,1249 m

Průměrná výška podlaží podkroví: PVP = 775,10/292,49 = 2,6500 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží bez podkroví: PZP = 1 216,46/4 = 304,1200 m²Průměrná zastavěná plocha podkroví: PZP = 292,49/1 = 292,4900 m²**Obestavěný prostor****OP:** 268,22*(0,10+1,87+0,20)+316,08*10,57-1,66*1,85*0,60+292,49*3,60*0,5 = 4 447,64 m³**z toho obestavěný prostor podkroví****OP:** 292,49*0,60+292,49*3,60*0,5 = 701,98 m³

Základní cena	[Kč/m ³]	2 150,00
Koeficient konstrukce K1		0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP) – stavba bez podkroví		0,9417
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP) – podkroví		0,9426
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP) – stavba bez podkroví		0,9720
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP) – podkroví		1,0925
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu – viz výpočtové tabulky)		-
Polohový koeficient K5		1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki – stavba bez podkroví		2,1180
Koeficient změny cen staveb Ki – podkroví		2,1180

Výpočet ceny:

Podíl „konstrukce navíc“ – podkroví

Budovy - domy vícebytové netypové (CZ-CC 112, SKP 46.21.12.2.1) - typ "K", konstrukce navíc						
Obestavěný prostor objektu celkem			OP (m ³)	4447,64		
Základní cena			ZC (Kč/m ³)	2150,00		
Kof. přepočtu ZC podle druhu konstrukce			K ₁	0,9390		
Kof. přepočtu ZC podle velikosti průměr. zast. plochy			K ₂	0,9426		
Kof. přepočtu ZC podle průměr. výšky podl.			K ₃	1,0925		
Koeficient polohový			K ₅	1,2000		
Koeficient změny cen staveb			K _i	2,1180		
P.č.	Konstrukce a vybavení	Popis provedení	Podíl	Provedení	Podíl dle příl.č.14	Upravený podíl
1.	Základy	Viz budova	1,00	X	0,0600	0,0000
2.	Svislé konstrukce	Zděné	1,00	S	0,1880	0,1880
3.	Stropy	Sádrokartonové, údajně zateplené	1,00	S	0,0820	0,0820
4.	Zastřešení	Viz budova	1,00	X	0,0530	0,0000
5.	Krytina střechy	Viz budova	1,00	X	0,0240	0,0000
6.	Klemp. konst.	Viz budova	1,00	X	0,0070	0,0000
7.	Úpravy vnitř. povrchů	Omítky vápenné a nátěry	1,00	S	0,0690	0,0690

¹⁰ ze světlé výšky + 30 cm (dle vyhl.)

8.	Úpravy vněj. povrchů	Viz budova	1,00	X	0,0310	0,0000
9.	Vnitřní obklady	Standardní	1,00	S	0,0210	0,0210
10.	Schody	Viz budova	1,00	X	0,0300	0,0000
11.	Dveře	Standardní	1,00	S	0,0320	0,0320
12.	Vrata	Neuvažují se	0,00	X	0,0000	0,0000
13.	Okna	Střešní	1,00	S	0,0540	0,0540
14.	Povrchy podlah	Lamino, dlažby	1,00	S	0,0310	0,0310
15.	Vytápění	Standardní (individuální řešení)	1,00	S	0,0470	0,0470
16.	Elektroinstalace	Standardní	1,00	S	0,0520	0,0520
17.	Bleskosvod	Viz budova	1,00	X	0,0040	0,0000
18.	Vnitřní vodovod	Teplá a studená voda	1,00	S	0,0330	0,0330
19.	Vnitřní kanalizace	Standardní	1,00	S	0,0320	0,0320
20.	Vnitřní plynovod	Ano	1,00	S	0,0040	0,0040
21.	Ohřev teplé vody	Standardní	1,00	S	0,0210	0,0210
22.	Vybavení kuchyně	Standardní	1,00	S	0,0180	0,0180
23.	Vnitřní hyg. zařiz.	Nadstandardní	1,00	N	0,0380	0,0585
24.	Výtahy	Ne	1,00	X	0,0130	0,0000
25.	Ostatní	Standardní	1,00	S	0,0560	0,0560
26.	Instal. pref. jádra		0,00	X	0,0000	0,0000
Celkem					1,0000	
Koeficient K ₄						0,7985
Základní cena upravená (ZCU=ZC _x K _{1x} K _{2x} K _{3x} K _{4x} K _{5x} K _i)					Kč/m ³	4219,35
Obestavěný prostor podkroví					m ³	701,98
Cena podkroví (CK)					Kč	2961899,31
Objemový podíl podkroví (CK/(OP_xZC_xK_{1x}K_{2x}K_{3x}K_{5x}K_i))					Kč	0,1260

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(opotřebení některých konstrukcí je odhadnuto dle aktuálního stavu, neboť stáří konstrukcí a vybavení není vždy známo)

Celkové procento opotřebení objektu								
P.č.	Konstrukce a vybavení	Podíl	A	A _i	B	C	B/C	B/C * 100 A _i
1.	Základy	1,00	0,0276	0,0249	87	150	0,5800	1,4432
2.	Svislé konstrukce	1,00	0,1880	0,1695	87	120	0,7250	12,2879
3.	Stropy	1,00	0,0820	0,0739	87	120	0,7250	5,3596
4.	Zastřešení	0,80	0,0816	0,0589	87	100	0,8700	5,1214
		0,20		0,0147	14	100	0,1400	0,2060
5.	Krytina střechy	1,00	0,0240	0,0216	87	100	0,8700	1,8824
6.	Klempířské konstrukce	0,60	0,0070	0,0038			1,0000	0,3786
		0,40		0,0025	14	40	0,3500	0,0884
7.	Úprava vnitřních povrchů	1,00	0,0690	0,0622			0,5000	3,1103
8.	Úprava vnějších povrchů	1,00	0,0310	0,0279	87	120	0,7250	2,0262
9.	Vnitřní obklady	1,00	0,0210	0,0189			0,5000	0,9466
10.	Schody	1,00	0,0300	0,0270	87	120	0,7250	1,9608
11.	Dveře	0,70	0,0320	0,0202	87	130	0,6692	1,3515
		0,30		0,0087			0,5000	0,4327
13.	Okna	1,00	0,0540	0,0487	87	100	0,8700	4,2354
14.	Povrchy podlah	0,50	0,0310	0,0140	87	110	0,7909	1,1052
		0,20		0,0056			0,5000	0,2795
		0,30		0,0084			0,3333	0,2795
15.	Vytápění	1,00	0,0470	0,0424			0,6667	2,8248
16.	Elektroinstalace	0,80	0,0520	0,0375			0,5000	1,8752
		0,20		0,0094	12	30	0,4000	0,3750
17.	Bleskosvod	1,00	0,0040	0,0036			0,5000	0,1803
18.	Vnitřní vodovod	0,80	0,0330	0,0238			0,6667	1,5867
		0,20		0,0060	12	50	0,2400	0,1428
19.	Vnitřní kanalizace	0,80	0,0320	0,0231			0,5000	1,1540
		0,20		0,0058			0,3333	0,1923

20.	Vnitřní plynovod	1,00	0,0040	0,0036			0,5000	0,1803
21.	Ohřev teplé vody	0,75	0,0210	0,0142			0,5000	0,7100
		0,25		0,0047			0,3333	0,1578
22.	Vybavení kuchyní	0,75	0,0180	0,0122			0,5000	0,6085
		0,25		0,0041			0,3333	0,1352
23.	Vnitřní hyg. vybavení	0,40	0,0380	0,0137	87	100	0,8700	1,1922
		0,30		0,0103			0,3333	0,3426
		0,30		0,0103			0,5000	0,5139
25.	Ostatní	1,00	0,0560	0,0505			0,5000	2,5243
27.	Navíc	1,00	0,1260	0,1136	14	80	0,1750	1,9879
Celkem			1,1093	1,0000				59,1778

Výpočet ceny

Budovy - domy vícebytové netypové (CZ-CC 112, SKP 46.21.12.2..1) - typ "K"								
Obestavěný prostor objektu					OP (m ³)		4447,64	
Základní cena					ZC (Kč/m ³)		2150,00	
Koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce					K ₁		0,9390	
Koef. přepočtu ZC podle velikosti prům. zast. plochy podl.					K ₂		0,9417	
Koef. přepočtu ZC dle prům. výšky podl. (K ₃ =(2,10/v)+0,30)					K ₃		0,9720	
Koeficient polohový					K ₅		1,2000	
Koeficient změny cen staveb					K _i		2,1180	
Opotřeбенí objektu (viz "analytika")					(%)		59,1778	
P.č.	Konstrukce a vybavení	Popis provedení	Roze- sta- věnost	Pod- díl	Prove- dení	Podíl dle příl.č.14	Uprav. podíl pro K ₄	Upravený podíl pro opotřeбенí
1.	Základy	Zákl. pásy bez izolací nebo s narušenou izolací	1,00	1,00	P	0,0600	0,0276	0,0276
2.	Svislé konstrukce	Zděné standardní	1,00	1,00	S	0,1880	0,1880	0,1880
3.	Stropy	Hl. podhled, standardní	1,00	1,00	S	0,0820	0,0820	0,0820
4.	Krov, střecha	Sklonitá členitá střecha, dřevěný krov	1,00	1,00	N	0,0530	0,0816	0,0816
5.	Krytina střechy	Standardní	1,00	1,00	S	0,0240	0,0240	0,0240
6.	Klemp. konst.	Z pozink. plechu standardní	1,00	1,00	S	0,0070	0,0070	0,0070
7.	Úpravy vnitř. povrchů	Vápenné omítky hladké, běžné obklady	1,00	1,00	S	0,0690	0,0690	0,0690
8.	Úpravy vněj. povrchů	Břízolitová omítka	1,00	1,00	S	0,0310	0,0310	0,0310
9.	Vnitřní obklady	Standardní	1,00	1,00	S	0,0210	0,0210	0,0210
10.	Schody	Standardní	1,00	1,00	S	0,0300	0,0300	0,0300
11.	Dveře	Standardní	1,00	1,00	S	0,0320	0,0320	0,0320
12.	Vrata	Neuvažují se	1,00	0,00	X	0,0000	0,0000	0,0000
13.	Okna	Dřevěná dvojitá	1,00	1,00	S	0,0540	0,0540	0,0540
14.	Povrchy podlah	Dlažby, vlýsky, PVC, plovoucí podlahy, betonová mazanina v části suterénu	1,00	1,00	S	0,0310	0,0310	0,0310
15.	Vytápění	Z centrálního zdroje ústřední	1,00	1,00	S	0,0470	0,0470	0,0470
16.	Elektroinstalace	Standardní	1,00	1,00	S	0,0520	0,0520	0,0520
17.	Bleskosvod	Ano	1,00	1,00	S	0,0040	0,0040	0,0040
18.	Vnitřní vodovod	Rozvod teplé a studené vody	1,00	1,00	S	0,0330	0,0330	0,0330
19.	Vnitřní kanalizace	Standardní	1,00	1,00	S	0,0320	0,0320	0,0320
20.	Vnitřní plynovod	Ano	1,00	1,00	S	0,0040	0,0040	0,0040
21.	Ohřev vody	Individuální, standardní	1,00	1,00	S	0,0210	0,0210	0,0210
22.	Vybavení kuchyně	Standardní	1,00	1,00	S	0,0180	0,0180	0,0180
23.	Vnitřní hyg. zařízení	Standardní	1,00	1,00	S	0,0380	0,0380	0,0380
24.	Výtahy	Ne	1,00	1,00	X	0,0130	0,0000	0,0000
25.	Ostatní	Standardní	1,00	1,00	S	0,0560	0,0560	0,0560
26.	Inst. pref. jádra	Neuvažují se	0,00	0,00	X	0,0000	0,0000	0,0000
	Navíc	Podkroví	1,00	1,00	S	0,1260	0,1260	0,1260

Celkem	1,1260	1,1093
Koeficient K_4		1,1093
Základní cena upravená ($ZCU=ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$)	Kč/m ³	5209,79
Výchozí cena ($ZCU \times OP$)	Kč	23171275,80
Opotřebení (odpočet)	Kč	13712252,65
Výsledná cena (po odpočtu opotřebení)	Kč	9459023,15
Výsledná cena	Kč	9459023,15

Věcná hodnota (zaokrouhleno):

9 459 000,00 Kč**3.1.1.b Garáž****Vpočet výměr****Plocha (m²)**

1.NP 3,23*6,64 = 21,45

Obestavěný prostorOP 21,45*2,10 = 45,05 m³**Výpočet ceny:**

Garáže zděné, nepodsklepené (CZ-CC 1274), typ "B"						
Obestavěný prostor objektu				OP (m ³)	45,05	
Základní cena				ZC (Kč/m ³)	1375,00	
Koeficient přepočtu ZC za účelově zřízené podkroví				K_{podkr}	1,0000	
Koeficient polohový				K_5	1,2000	
Koeficient změny cen staveb				K_i	2,0880	
Stáří				(let)	60	
Další doba životnosti				(let)	40	
Roční procento opotřebení				(%)	1,000	
Opotřebení objektu				(%)	60,000	
P.č.	Konstrukce a vybavení	Popis provedení	Po-díl	Prove-dení	Podíl dle příl.č.15	Upravený podíl
1.	Základy	Základové pásy, izolace	1,00	S	0,0620	0,0620
2.	Obvodové stěny	Zděné	1,00	S	0,3010	0,3010
3.	Stropy	Plochá střecha	1,00	S	0,2620	0,2620
4.	Krov	Plochá střecha	1,00	X	0,0000	0,0000
5.	Krytina	Standardní	1,00	S	0,0570	0,0570
6.	Klempířské konstr.	Ano	1,00	S	0,0290	0,0290
7.	Úprava povrchů	Vápenné omítky	1,00	S	0,0480	0,0480
8.	Dveře	Chybí	1,00	X	0,0270	0,0000
9.	Okna	Ne	1,00	X	0,0140	0,0000
10.	Vrata	Plechová	1,00	S	0,0680	0,0680
11.	Podlahy	Betonové	1,00	S	0,0720	0,0720
12.	Elektroinstalace	220V	1,00	X	0,0600	0,0000
	Navíc	Ne			0,0000	0,0000
Celkem					1,0000	
Koeficient K_4						0,8990
Základní cena upravená ($ZCU=ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_{podkr}$)				Kč/m ³	3097,23	
Výchozí cena ($ZCU \times OP$)				Kč	139530,43	
Opotřebení (odpočet)				Kč	83718,26	
Výsledná cena (po odpočtu opotřebení)				Kč	55812,17	

Věcná hodnota (zaokrouhleno):

56 000,00 Kč

3.1.1.c Cena pozemku

Pro město Brno je zpracována cenová mapa stavebních pozemků, ve které jsou stavební pozemky v dané lokalitě oceněny cenou 6 410,00 Kč/m². Cena pozemku určená podle cenové mapy činí:

8 268 900,00 Kč.

Toto je však především cena nezastavěného stavebního pozemku. Na oceňovaném pozemku, který sestává z parcel č. 70, č. 71 a č. 73, se již nachází stavba bytového domu a garáže. Pozemek je zastavěn z cca 1/4.

V případě, že by byl pozemek sestávající z parcel č. 70, č. 71 a č. 73 oceněn podle cenového předpisu jako by nebyl oceněn cenovou mapou, potom by jeho cena činila:

Ocenění**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ost. orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez vlivu	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	4 200,00	1,060		4 452,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	70	1 147,00	4 452,00	5 106 444,00
§ 4 odst. 1	zahradá	71	122,00	4 452,00	543 144,00
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	73	21,00	4 452,00	93 492,00
Stavební pozemky - celkem			1 290,00		5 743 080,00

Pozemky p.č. 70, p.č. 71, p.č. 73 - zjištěná cena = 5 743 080,00 Kč**Cena podle cenového předpisu** (bez použití cenové mapy, zaokrouhleno):**5 740 000,00 Kč**

Proto, že je cena bytového domu s pozemkem odhadnuta mj. na základě „rozprodeje“ domu po jednotkách (viz dále), přičemž jednotky bývají prodávány včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku (porovnáváné realizované prodeje bytů jsou včetně podílu na pozemcích), je podíl ceny pozemku na ceně bytového domu s pozemky alternativně určen Naegeliho metodou:

Pro odhad ceny obvyklé zastavěného pozemku je použita na české poměry modifikovaná¹¹ Naegeliho metoda třídy polohy vycházející ze smluvních cen:

$$CP = CS \times PP \% / TH \times (100 \% - PP \%) + PP \%,$$

kde

CP..... cena pozemku

CS = C+CP ceny stavby a pozemku (smluvní)

TH = 100 – A..... technická hodnota vyjádřena poměrným číslem (A – opotřebení stavby)

PP..... podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny stavby - procentuální podíl ceny pozemku se určí podle tzv. klíče třídy polohy:

¹¹ skripta „Teorie oceňování nemovitostí“, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., CERM s.r.o. Brno, 2009, str. 394 - 401

třída	Popis
Všeobecná situace	
5	bytový dům v zastavěném území Brna, na okraji jeho centra, převážně obytná zóna
Intenzita využití pozemku	
4	vícepodlažní bytové domy, průměrné využití pozemku
Dopravní relace	
4	dobrá dostupnost centra Brna v rámci MHD, krátké jízdní časy vl. vozem do centra
Obytný sektor	
4	běžné obytné domy se středními nároky – zděná konstrukce domů
Povyšující faktory	
-	neshledány
Redukující faktory	
-	neshledány

Průměrná třída: 4,25

Průměrné třídě odpovídá podíl ceny pozemku z ceny souboru stavba + pozemek:

a) Pro bytový dům bez půdních vestaveb, s garáží: 14,25 %

$$CP = 20\,210\,000,00 \text{ Kč} * 14,25\% / (((100\% - 59,18\%) / 100\%) * (100\% - 14,25\%) + 14,25\%) = 5\,847\,189,47 \text{ Kč} \approx$$

5 850 000,00 Kč

b) Pro bytový dům vč. půdních vestaveb, s garáží: 14,25 %

$$CP = 27\,140\,000,00 \text{ Kč} * 14,25\% / (((100\% - 59,18\%) / 100\%) * (100\% - 14,25\%) + 14,25\%) = 7\,852\,188,13 \text{ Kč} \approx$$

7 850 000,00 Kč

Naegeliho metoda mj. reflektuje stavebně technický stav staveb nacházejících se na pozemcích¹².

Při odhadu ceny pozemku tedy zohledňuji cenu určenou Naegeliho metodou a současně skutečnost, že pozemek je zastavěn jen z cca 1/4 (tj. 316 m² bytový dům a 21 m² garáž).

Značná výměra pozemku, jehož zastavitelnost je však omezená podmínkami platného územního plánu, zvyšuje komfort užívání domu (možnost parkování na vlastním pozemku, zřízení drobných staveb, užívání stávající garáže na pozemku p.č. 73 apod.). Tato část pozemku současně sousedí z valné části s pozemky oceněnými cenovou mapou částkou 5 140,00 Kč/m². Proto cenu obvyklou pozemků parcel č. 70, č. 71 a č. 73 odhaduji na:

6 000 000,00 Kč

resp. cca 4 651,00 Kč/m²,

přičemž současně zohledňuji skutečnost, že přes část pozemku p.č. 70, a to podél jižního štítu domu, je nutno zřídit služebnost cesty ke stavbám na pozemcích p.č. 72 a p.č. 74 a k těmto pozemkům.

Rekapitulace věcné hodnoty a ceny pozemků

Bytový dům	9 459 000,00 Kč
Garáž	56 000,00 Kč
Pozemky	6 000 000,00 Kč
Celkem	15 515 000,00 Kč

¹² podíl ceny pozemku z celkové ceny roste se stářím stavby nacházející se na něm

3.1.2 Výnosová hodnota

Výše nájemného je převzata z evidenčních smluv a nájemních smluv poskytnutých objednavatelem ocenění.

Přehled nájemného

a) pozemek p.č. 70, jehož součástí je bytový dům v aktuálním stavu, tj. vč. půdních vestaveb, pozemek p.č. 71 a pozemek p.č. 73, jehož součástí je garáž

Název	Plocha bytů [m ²]	Plocha bytů pro nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pronájem bytů, kotelny a garáže ¹³	725,06 ¹⁴	631,05 ¹⁴	104 657,02	1 255 884,24

Ocenění

Popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v následující tabulce:

Hrubý příjem	Kč	1 255 884,24
Náklady spojené s dosažením příjmu (s ohledem na průměrný až mírně zhoršený technický stav budovy)	25 %	-313 971,06
Cena pozemku	Kč	6 000 000,00
Kapitalizace pozemku	5,0 %	-300 000,00
Čistý příjem (NOI)	Kč	641 913,18
Kapitalizační míra (R – 5,00 % - zohledněna lokalizace a složení pronajímatelných, resp. pronajímaných ploch)	%	5,00
Výnosová hodnota (V)	Kč	12 838 263,60
Započítání ceny pozemku	Kč	18 838 263,60
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	18 840 000,00 Kč

$$V = \frac{NOI}{R} * 100$$

b) pozemek p.č. 70, jehož součástí je bytový dům, bez půdních vestaveb, pozemek p.č. 71 a pozemek p.č. 73, jehož součástí je garáž

Ocenění

Popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v následující tabulce:

Hrubý příjem ¹⁵	Kč	923 052,00
Náklady spojené s dosažením příjmu (s ohledem na průměrný až mírně zhoršený technický stav budovy)	25 %	-230 763,00
Cena pozemku	Kč	6 000 000,00
Kapitalizace pozemku	5,0 %	-300 000,00
Čistý příjem (NOI)	Kč	392 289,00
Kapitalizační míra (R – 5,00 % - zohledněna lokalizace a složení pronajímatelných, resp. pronajímaných ploch)	%	5,00
Výnosová hodnota (V)	Kč	7 845 780,00
Započítání ceny pozemku	Kč	13 845 780,00
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	13 400 000,00 Kč

¹³ nájemné, bez započítání slevy, neboť nájemné bez započítání slevy odpovídá nájemnému obvyklému; v případě pronájmu podkrovních bytů je uvažováno obvyklé nájemné; v případě garáže je uvažováno poslední placené nájemné: 13 035,00 Kč/měsíc + 11 676,00 Kč/měsíc + 13 511,00 Kč/měsíc + 12 452,00 Kč/měsíc + 12 353,00 Kč/měsíc + 12 166,00 Kč/měsíc + (97,96 m² * 117,00 Kč/m²/měsíc)+(139,10 m² * 117,00 Kč/m²/měsíc) + 1 248,00 Kč/měsíc + 480,00 Kč/měsíc = 104 657,02 Kč/měsíc, resp. 1 255 884,24 Kč/rok

¹⁴ se zohledněním skutečně zjištěných ploch v některých bytech

¹⁵ nájemné: 13 035,00 Kč/měsíc + 11 676,00 Kč/měsíc + 13 511,00 Kč/měsíc + 12 452,00 Kč/měsíc + 12 353,00 Kč/měsíc + 12 166,00 Kč/měsíc + 1 248,00 Kč/měsíc + 480,00 Kč/měsíc = 76 921,00 Kč/měsíc, resp. 923 052,00 Kč

3.1.3 Cena domu určeného pro „rozprodej“ bytů

3.1.3.a Porovnávací hodnota bytů

Porovnání je provedeno na základě posouzení průměrně velkého bytu v oceňovaném domě, průměrně vybaveného, bez podstatných úprav provedených klienty a se zohledněním podílu i na pozemku parcele č. 73, jehož součástí je garáž (dle zadání).

1)

Lokalita	Brno, Trnitá, Stavební						
Typ	2+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	4/6 NP	Výťah	ano
Tech. stav	Dům asi 90 roků, nástavba 2 podlaží v r. 2016, nový výťah, byt po částečně rekonstrukci v 80. letech						
Vybavení	Podlahy vinylové a z keram. dlažby, v novém hyg. jádře v koupelně vana a umývadlo, na záchodě závěsná mísa WC, plastová okna, vytápění ústřední s dálkovým přívodem tepla						
Podl. plocha (m ²)	Byt	66,54	sklep	2,0	Pl.B/L/T	--	
Kupní cena (Kč)	2 498 000	cena za m ² podl. pl. bytu	37 541	Datum prodeje	7/2016		
Poznámka	K dispozici jsem měl pouze koncept BKS. Prodej asi v červenci po vyřízení úvěru.					Zdroj KC	BKS
							

podlahová plocha	plocha sklepa a balkónu upravena koef 0,50, zaokrouhleno na 1 m ² – platí i pro další porovnání	68 m ²
typ bytu	2+1, menší byt ¹⁶	K ₁ 0,90
lokalita	co do zájmu kupujících méně žádaná lokalita (v okolí průmyslová zástavba, sousedství lokality se sociálně vyloučenými občany)	K ₂ 1,10
stáří	srovnatelné	K ₃ 1,00
údržba	v domě nový výťah (dům se šesti podlažími), byt v průměrně srovnatelném stavu	K ₄ 0,98
vybavení	v průměru srovnatelné	K ₅ 1,00
zdroj nabídky	sjednaný prodej	K _z 1,00
koef. cen. porovnání	$K_c = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$	K _c 0,97
požadovaná (realizovaná) cena		2498000,00 Kč
jednotková cena	JC	36735,29 Kč/m ²
cena upravená koeficientem K _z	JCU=JC*K _z	36735,29 Kč/m ²
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		
	JCU*K_c*1 m²	35633,23 Kč

2)




Lokalita	Brno, Veverí, ul. Dřevařská						
Typ	2+1	Konstrukce	Zděná	Podlaží	2/6N P	Výťah	Ano
Tech. Stav	Cihelný BD z roku 1938, běžná údržba, 2002 vestavba podkroví.						
Vybavení	V bytě byla cca před deseti roky provedena rekonstrukce koupelny - keramická dlažba a obklad, vana umývadlo; úpravy rozvodů elektro, vody a kanalizace, ker. dlažba. Repase dvojítych oken. 2014 výměna plynového kotle etážového vytápění. Místnosti jsou orientovány JV směrem do ulice a SZ směrem do dvora. Celkový technický stav domu je dobrý, bytu dobrý až velmi dobrý. Výčet místností: předsín, šatna, kuchyně+spíž, 2x pokoj, koupelna, WC, komora, sklepní kóje (1.PP).						
Podl. plocha (m ²)	Byt	75,27	Sklepní kóje	2,47	Pl.B/L/T	L 2,64	

¹⁶ průměrná plocha bytu v oceňovaném domě je uvažována okolo 120 m², obecně platí nepřímá úměra mezi velikostí bytu a jeho cenou

Kupní cena (Kč)	3 141 950	cena za m ² podl. pl. bytu (Kč)	41 742	Datum prodeje	04/2016
Poznámka	Výtah k datu prodeje nefunkční.			Zdroj KC	KS
					

podlahová plocha		78 m ²
typ bytu	2+1, menší byt	K ₁ 0,93
lokalita	co do zájmu kupujících podobná (nedaleko městského parku Lužánky a lepší dostupnost centra, podobný až mírně intenzivní provoz na přilehlé komunikaci, špatné parkovací možnosti)	K ₂ 1,00
stáří	mírně mladší dům	K ₃ 0,98
údržba	v průměru podobná	K ₄ 1,00
vybavení	v domě je výtah (dům se šesti podlažími), vybavení bytu mírně lepší	K ₅ 0,98
zdroj nabídky	kupní smlouva	K _z 1,00
koef. cen. porovnání		K _c 0,89
požadovaná (realizovaná) cena		3141950,00 Kč
jednotková cena		40281,41 Kč/m ²
cena upravená koeficientem K _z		40281,41 Kč/m ²
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		35850,45 Kč


3)

Lokalita	Brno, Veveří, Jaselská						
Typ	4+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	3./4 NP	Výtah	ne
Tech. stav	3. NP secesního zděného domu z roku cca 1910, masivní cihla, stropy dřevěné trámové, okna dřevěná kastlová s izolačním 2-sklem (výměna 2010). BJ je před rekonstrukcí, topení WAW, teplá voda karmou						
Vybavení	BJ před rekonstrukcí, která je však k datu ocenění obývaná a plně obyvatelná, avšak ve standardu zohledňujícím dobu poslední významnější rekonstrukce, kdy došlo k rekonstrukci koupelny a částečným úpravám interiéru, následně došlo pouze k výměně oken za modernizovaná okna.						
Podl. plocha (m²)	Byt	122,8	sklep	20,29	Pl.B/L/T	-	
Kupní cena (Kč)	3 900 000	cena za m ² podl. pl. bytu	31 758	Datum prodeje	01/2016		
Poznámka	budova je kulturní památkou, v uvedené lokalitě běžné			Zdroj KC	smlouva o BKS		
							

podlahová plocha		133 m ²
typ bytu	4+1, větší byt	K ₁ 1,05
lokalita	co do zájmu kupujících lepší (rozšířené centrum města, ale špatné parkovací možnosti v okolí)	K ₂ 0,95
stáří	starší dům	K ₃ 1,02
údržba	domu podobná, bytu horší (byt před rekonstrukcí)	K ₄ 1,08
vybavení	v průměru k oceňovaným bytům horší (topení WAW)	K ₅ 1,08
zdroj nabídky	sjednaný prodeje	K _z 1,00

koef. cen. porovnání	K _c 1,19
požadovaná (realizovaná) cena	3900000,00 Kč
jednotková cena	29323,31 Kč/m ²
cena upravená koeficientem K _z	29323,31 Kč/m ²
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:	34894,74 Kč

4)

Lokalita	Brno-Zábřovice, ul. Pastrnkova						
Typ	1+kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	4/4	Výtah	ne
Tech. stav	Stáří domu je cca 80 roků, dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, venkovní omítka směrem do dvora částečně opadáva. Bytová jednotka se nachází ve zhoršeném technickém stavu, většina konstrukcí je původní, před cca 8 roky provedena částečná rekonstrukce, při které byla provedena rekonstrukce koupelny s WC, v předsíni a v koupelně s WC byla položena podlahová krytina z PVC, a byla instalována kuchyňská linka, vč. elektrického sporáku a odsavače par						
Vybavení	Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva o tl. 45cm, stropy jsou dřevěné, s rovným podhledem, střecha je nad uliční částí je sedlová, s taškovou krytinou, nad nástavbou podkroví směrem do dvora plochá, s plechovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější úpravy povrchů jsou z vápenocementových omítek, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnitřní obklad je pouze za umývadlem v koupelně s WC z keramických obkladaček. Okno je dřevěné, dvojité, špaletové, dveře jsou dřevěné, do obložkových zárubní. Podlaha v pokoji s kuch. koutem je palubková, podlahy v předsíni a v koupelně s WC jsou z PVC. Je provedena vnitřní elektroinstalace světelného proudu, vnitřní rozvod studené a teplé vody a vnitřní kanalizace. Vytápění je lokální, plynovými kamny WAV, ohřev teplé vody je el. boilerem, v kuch. koutu je kuch. linka, elektrický kuchyňský sporák a odsavač par, v koupelně s WC je sprchový kout, keramické umývadlo a splachovací kombi záchod						
Podl. plocha (m²)	Byt	25,60	sklep	-----	Pl.B/L/T	-----	
Kupní cena (Kč)	1 100 000	cena za m ² podl. pl. bytu	42 969		Datum prodeje	05/2016	
Poznámka					Zdroj KC:	Návrh KS	
							

podlahová plocha		26 m ²
typ bytu	1+kk, velmi malý byt	K ₁ 0,80
lokalita	co do zájmu kupujících horší (u řeky Svitavy, okolní zástavby s vyloučenými obyvateli, ale naopak s minimálním provozem	K ₂ 1,05
stáří	mladší bytový dům	K ₃ 0,97
údržba	údržba domu horší, bytu mírně horší (oproti průměru)	K ₄ 1,05
vybavení	v průměru podobné	K ₅ 1,00
zdroj nabídky	z budoucí kupní smlouvy	K _z 1,00
koef. cen. porovnání		K _c 0,86
požadovaná (realizovaná) cena	1100000,00 Kč	
jednotková cena	42307,69 Kč/m ²	
cena upravená koeficientem K _z	42307,69 Kč/m ²	
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		36384,61 Kč

5)

Lokalita	Brno, Zábrdovice, Merhautova						
Typ	2+kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	NP 1/4	Výtah	ne
Tech. stav	Dům starý asi 107 roků, probíhala jeho rekonstrukce, původně byt 2+1 po částečné rekonstrukci, ještě před prodejem měla být osazena nová okna						
Vybavení	Etáž. vytápění plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem, na záchodě kombi WC, podlahy vlýskové a z keramické dlažby						
Podl. plocha (m²)	Byt	59,72	sklep	--	Pl.B/L/T	--	
Kupní cena (Kč)	2 700 000	cena za m ² podl. pl. bytu	45 210		Datum prodeje	6/2016	
Poznámka					Zdroj KC	BKS	
  							

podlahová plocha		60 m ²
typ bytu	2+kk, menší byt	K ₁ 0,88
lokalita	co do zájmu kupujících podobná (intenzivní doprava, omezené parkování, podobná až mírně lepší dostupnost centra, byt v 1.NP)	K ₂ 1,00
stáří	starší RD	K ₃ 1,02
údržba	v době prohlídky probíhala rekonstrukce, byt po částečné rekonstrukci	K ₄ 0,95
vybavení	podobné	K ₅ 1,00
zdroj nabídky	sjednaný prodej	K _z 1,00
koef. cen. porovnání		K _c 0,85
požadovaná (realizovaná) cena		2700000,00 Kč
jednotková cena		45000,00 Kč/m ²
cena upravená koeficientem K _z		45000,00 Kč/m ²
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		38250,00 Kč

6)

Lokalita	Brno, Veveří, Jaselská						
Typ	4+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	8/9 NP	Výtah	ne
Tech. stav	Asi r. 1895, fasáda, instalace a rozvod elektřiny r. 2005, oprava střechy r. 2006, rekonstrukce bytu v r. 2005						
Vybavení	Vytápění etážové s plynovým kotlem, v koupelně – vana, sprchový kout, umývadlo, mísa WC, na záchodě závěsná mísa WC s umývatkem, podlahy jsou parketové a z keramické dlažby. Do ulice jsou okna repasovaná špaletová a dřevěná s izol. dvojskly do dvora						
Podl. plocha (m²)	Byt	165,42	sklep		Pl.B/L/T	B 4,35	
Kupní cena (Kč)	8 000 000	cena za m ² podl. pl. bytu	48 362		Datum prodeje	7/2016	
Poznámka	Koupě po vyřízení úvěru v červenci 2016. K dispozici koncept KS v elektron. podobě a podepsaná rezervační smlouva.				Zdroj KC	KS	
  							

podlahová plocha		170 m ²
typ bytu	4+1, velmi velký byt	K ₁ 1,08

lokalita	co do zájmu kupujících lepší (rozšířené centrum města, ale špatné parkovací možnosti v okolí)	K ₂ 0,95
stáří	starší dům	K ₃ 1,03
údržba	údržba domu i bytu lepší, byt v 8.NP domu bez výtahu	K ₄ 0,90
vybavení	lepší	K ₅ 0,85
zdroj nabídky	kupní smlouva	K _z 1,00
koef. cen. porovnání		K _c 0,81
požadovaná (realizovaná) cena	8000000,00 Kč	
jednotková cena	47058,82 Kč/m ²	
cena upravená koeficientem K _z	47058,82 Kč/m ²	
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		38117,64 Kč

7)

Lokalita	Brno, Ponava, ul. Pionýrská (nárožní budova s ulicí Staňkova)						
Typ	3+1	Konstrukce	cihla	Podlaží	3/4 NP	Výtah	ne
Tech. stav	1906, nezatepleno, okna plastová, Byt po rekonstrukci z roku 2007 až 2014						
Vybavení	Nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, renovace dveří a zárubní, renovace vlýskových podlah v pokojích, rekonstrukce koupelny a WC, nové omítky, plastová okna. Byt má vlastní plynový kotel na ohřev vody a vytápění. K bytu náleží prostorný sklep. Byt nemá balkon.						
Podl. plocha (m²)	Byt	88,70	sklep	26,00	Pl.B/L/T	0,00	
Kupní cena (Kč)	4 370 000	cena za m ² podl. pl. bytu	49 267	Datum prodeje		06/2016	
Poznámka	Součástí a příslušenstvím předmětu koupě je vybavení jednotky (tj. kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče, kuchyňský dřez, koupelnový nábytek, skříň v ložnici, stropní svítidla v kuchyni).					Zdroj KC	KS –NV bez data a podpisů

podlahová plocha		101 m ²
typ bytu	3+1 mírně menší byt	K ₁ 0,97
lokalita	co do zájmu kupujících podobná (intenzivní doprava, omezené parkování, lepší dostupnost centra, sousedství městského parku Lužánky)	K ₂ 1,00
stáří	starší RD	K ₃ 1,03
údržba	domu podobná až mírně horší, byt po rekonstrukci	K ₄ 0,95
vybavení	v ceně i část vybavení bytu	K ₅ 0,90
zdroj nabídky	kupní smlouva	K _z 1,00
koef. cen. porovnání		K _c 0,85
požadovaná (realizovaná) cena	4370000,00 Kč	
jednotková cena	43267,33 Kč/m ²	
cena upravená koeficientem K _z	43267,33 Kč/m ²	
Odhadovaná cena oceňovaných bytů za 1 m ² na základě porovnání:		36777,23 Kč

Průměrná cena za 1 m² průměrného bytu určená srovnávací metodou se pohybuje okolo:

(35 633,23 Kč + 35 850,45 Kč + 34894,74 Kč + 36 384,61 Kč + 38 250,00 Kč + 38 117,64 Kč + 36 777,23 Kč)/7 = 36 558,27 Kč ≈

36 558,00 Kč

3.1.3.b Cena bytového domu určená na základě „rozprodeje“ bytů

Cena domu určená coby součet ceny bytových jednotek činí:

a) bez půdních vestaveb:

$$691 \text{ m}^2 * 36 558,00 \text{ Kč/m}^2 = 25 261 578,00 \text{ Kč.}$$

b) s půdními vestavbami:

$$928 \text{ m}^2 * 36 558,00 \text{ Kč/m}^2 = 33 925 824,00 \text{ Kč}$$

Ovšem v případě koupě takového domu za účelem jeho následného „rozprodeje“ po bytových a nebytových jednotkách musí investor započítat náklady na pořízení domu (provize, vklad do KN apod.), rozdělení domu na jednotky (prohlášení vlastníka, vklad prohlášení do KN apod.) a obecně přiměřený zisk, který však v případě prodeje nájemníkům odpadá. Tyto náklady a zisk se obvykle pohybují okolo 20 % ze součtu cen jednotek.

Při zohlednění těchto skutečností, by se měla cena bytového domu, včetně ceny velkých pozemků a garáže, pohybovat okolo:

a) bez půdních vestaveb:

$$25 261 578,00 \text{ Kč} * 0,80 = 20 209 262,40 \text{ Kč} \approx$$

20 210 000,00 Kč

b) s půdními vestavbami:

$$33 925 824,00 \text{ Kč} * 0,80 = 27 140 659,20 \text{ Kč} \approx$$

27 140 000,00 Kč

Na základě těchto indikací odhaduji aktuální cenu obvyklou nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž na:

27 100 000,00 Kč

a to s preferencí metody „rozprodeje“ domu po jednotkách.

3.1.4 Cena obvyklá pozemků parcel č. 72 a č. 74 pod stavbami cizích vlastníků

Požadavkem objednavatele je také určit cenu pozemků parcel č. 72 a č. 74 za předpokladu zajištění věcného břemene příjezdu k pozemkům, resp. stavbám na nich služebností stezky a cesty přes pozemek parcelu č. 70.

Pro odhad ceny pozemků zastavěných cizími stavbami vycházím z těchto premis:

- chtěl-li by vlastník stavby postavit stavbu na vlastním pozemku, musel by nezastavěný pozemek zakoupit za cenu obvyklou, tedy za cenu blízkou ceně určené dle cenové mapy (cenová mapa vychází z vyhodnocení realizovaných prodejů);

- v konkrétním případě však bude nutno zajistit ke stavbám na pozemcích a k pozemkům přístup a příjezd věcným břemenem (služebností stezky a cesty).

Na základě výše uvedených východisek odhaduji cenu obvyklou pozemků p.č. 72 a p.č. 74 zastavěných cizími stavbami, v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město ve výši 80 % z ceny určené podle cenové mapy, tj.:

$$6 410,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,80 = 5 128,00 \text{ Kč/m}^2$$

resp. pozemku p.č. 72 na:

112 800,00 Kč

a pozemku p.č. 74 na:

112 800,00 Kč

3.2 Závěrečná rekapitulace cen a hodnot zjištěných v tomto znaleckém posudku a odhad obvyklých cen

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž, bez podkrovních bytů

Výnosová hodnota	13 400 000,00 Kč
Cena na základě součtu cen jednotek	20 210 000,00 Kč
Odhad ceny obvyklé	20 200 000,00 Kč

Odhad aktuální ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž, včetně podkrovních bytů

Věcná hodnota budovy, garáže, vč. ceny pozemku	15 515 000,00 Kč
Výnosová hodnota	18 840 000,00 Kč
Cena na základě součtu cen jednotek	27 140 000,00 Kč
Odhad ceny obvyklé	27 100 000,00 Kč

Odhad ceny obvyklé pozemků parcel č. 72 a č. 74 zastavěných cizími stavbami v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město

p.č. 72	112 800,00 Kč
p.č. 74	112 800,00 Kč
Celkem	225 600,00 Kč

ZÁVĚR

Požadavkem Magistrátu města Brna, majetkového odboru je vyhotovit znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí – pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž a o ceně obvyklé pozemků parcel č. 72 a č. 74, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město coby podklad pro majetkovou dispozici.

Požadováno je:

„...vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemku p.č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824 na ul. Lesnická 62 a pozemku p.č. 71, pozemku p.č. 73, jehož součástí je garáž

a obvyklé ceně pozemků p.č. 72 a 74 (pod garážemi cizích vlastníků) - pozemky budou nabídnuty vlastníkům garáží, vše k.ú. Černá Pole“.

Cenu obvyklou pozemku parcely č. 70, jehož součástí je bytový dům č.p. 824, pozemku parcely č. 71 a pozemku parcely č. 73, jehož součástí je garáž, odhaduji k datu zpracování znaleckého posudku na:

27 100 000,00 Kč

Slovy: Dvacetsedmmilionůjednostotísíc korun českých.

Uvedená cena obvyklá platí pro volné byty.

Pozemky a bytový dům s příslušenstvím se nacházejí v obytné zástavbě severovýchodně od centra Brna s jeho dobrou dopravní dostupností. Negativně však na pohodu bydlení v bytech a tedy i na cenu bytového domu působí sousedství tramvajové linky, která je od fasády domu vzdálena cca 15,5 m. Naopak kladem je dostatečně velký pozemek.

Dům je v průměrně dobrém až mírně podprůměrném stavebně technickém stavu (opotřebení přiměřeně odpovídá stáří domu a spíše sporadické údržbě a údajnému neodbornému provedení půdní vestavby dvou bytů), jednotlivé byty jsou převážně udržovány nájemníky a údržba bytů je různá, v průměru však dobrá. Při odhadu ceny obvyklé je odhlédnuto od úprav prováděných nájemníky na vlastní náklady.

Obvyklou cenu pozemků p.č. 72 a p.č. 74 zastavěných cizími stavbami, v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město odhaduji na:

225 600,00 Kč

Slovy: Dvěstědvacetpěttisícšestset korun českých.

Při odhadu ceny obvyklé je zohledněna skutečnost, že pozemky jsou zastavěné cizími stavbami a přístup k nim bude, v případě prodeje okolních pozemků, nutno právně ošetřit (služebností cesty – výpočet ceny věcného břemene – viz příloha).

V Brně 28. srpna 2016

Ing. Jaroslav Bejšovec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991, č.j. Spr. 1325/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru ekonomika, odvětví ekonomická různá, specializace výpočet nájmů z bytů, nebytových prostor a pozemků, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15.4.2015, č.j. Spr. 603/2015-16.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2656 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 5616.

Ing. Jaroslav Bejšovec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2016 07:55:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: -- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Katastrální území: 610771 Černá Pole List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
	70	1147	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 824, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 70				
	71	122	zahrada	zemědělský půdní fond
	72	22	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1397				
	73	21	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 73				
	74	22	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1620				

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:140/1994 Z-400140/1994-702

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

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

POLVZ:347/1998 Z-400347/1998-702

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2016 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 5.

POLVZ:546/1998

Z-400546/1998-702

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
71	20710	122

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

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

yhotovil:

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.06.2016 08:04:04

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2



katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
- území Brno-Pole	Mapový list č. BLANSKO 8-9/13	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:500	
<h2>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h2>			
v. k. 22.06.2016 08:15:02	Vytvořil Vytvořeno dálkovým přístupem 22.06.2016 08:24:30		

Výpočet ceny služebnosti stezky a cesty pro vlastníky staveb – garáží, stojících na pozemcích p.č. 72 a č. 74:

Popis obsahu a rozsahu věcného břemene

Pozemek

Věcným břemenem – pozemkovou služebností - je dotčen pozemek parcela č. 70, a to v rozsahu vymezeném Geometrickým plánem pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1364-107/2016 vyhotoveným MapKart s.r.o. (viz dále). Služebností stezky a cesty má být pozemek zatížen v jeho jižní části, mezi jižním stranou bytového domu a jižní hranicí pozemku. Pozemek je v této části rovinné konfigurace. Tvar pozemku vymezeného geometrickým plánem (věcným břemenem dotčené části pozemku) je nepravidelný, směřující od vjezdové brány ze strany ulice Lesnická ke třem garážím na pozemcích p.č. 72, 73, 74.

Obsah věcného břemene

Obsah věcného břemene není v zadání definován, má se za to, že věcné břemeno bude sloužit pro příjezd a přístup ke třem garážím na pozemcích parcelách č. 72, č. 73 a č.74. Současně aktuálně vjezdová brána slouží i k příjezdu na pozemek p.č. 70 a je užívána nájemníky pro vjezd na pozemek a odstavení osobních aut na něm.

Vymezení rozsahu věcného břemene

Věcné břemeno je vymezeno Geometrickým plánem pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1364-107/2016 vyhotoveným MapKart s.r.o.

Celková výměra pozemku dotčená věcným břemenem¹⁷: 129 m².

Doba trvání věcného břemene

Doba trvání věcného břemene – služebnosti - není v zadání uvedena, má se však zato, že se jedná o dobu trvání „navždy“.

Ocenění

Metodika odhadu ceny věcného břemene

Pro určení ceny věcného břemene je využito ustanovení § 16b zák. a postupu pro ocenění věcných břemen uvedeného v části III – Ocenění nejčastěji zřizovaných věcných břemen - „Komentáře Ministerstva financí ČR k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů“ z 8.3.2011:

Zák. č. 151/1997 Sb.:

§16b odst. 1:

Služebnosti se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

§16b odst. 2 :

Ocenění podle odst. 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byt roční užitek z tohoto věcného břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

§16b odst. 3:

Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Určení ceny věcného břemene

Určení ročního užítku oprávněného

Dle sdělení MF ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům ze dne 11.5.1999 (č.j. 162/38024/1999) se roční užitek ztotožňuje s výší ročního nájemného.

Výše ročního užítku ze „Smlouvy“ (smlouva není k dispozici): 0,00 Kč

¹⁷ $2,15 \cdot 32,55 + 6,10 \cdot 4,90 + 6,50 \cdot 5,06 / 2 + 12,60 \cdot 2,00 / 2 = 128,92 \text{ m}^2 \approx 129 \text{ m}^2$

Není-li výše ročního užítka smluvně dohodnuta, zjistí se u stavebních pozemků z obvyklého nájemného nebo jako podíl z obvyklé ceny pozemku. Tento podíl se zpravidla pohybuje u podobných typů pozemků ve výši: 4-5 %.

Roční užitek je v konkrétním případě určen pro nedostatek srovnatelných realizovaných nájmu ve výši 5 % z ceny pozemků. Při určení procentuální výše ročního užítka je zohledněna skutečnost, že se jedná o zajištění přístupu k pozemkům na kterých se nacházejí celkem tři garáže.

Obvyklá cena podobných pozemků v dané lokalitě vychází z cenové mapy.

Odhad obvyklého ročního nájemného za 1 m² pozemku:

6 410,00 Kč * 0,05 = 320,50 Kč

resp. části pozemku dotčené věcným břemenem:

129 m² * 6 410,00 Kč/m² * 0,05 = 41 344,50 Kč

Ocenění věcného břemene:

Stupeň omezení vlastnického práva: 66,67 %

Zdůvodnění¹⁸: jedná se o část pozemku, která má sloužit jako přístupová a příjezdová komunikace jak pro přístup a příjezd do garáže na pozemku p.č. 73, resp. na pozemek p.č. 73, tak ke garážím na pozemcích p.č. 72 a p.č. 74.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

41 344,50 Kč * 0,6667 = 27 564,38 Kč

Cena věcného břemene k zajištění příjezdu a přístupu ke stavbám na pozemcích parcelách č. 72 a č. 74:

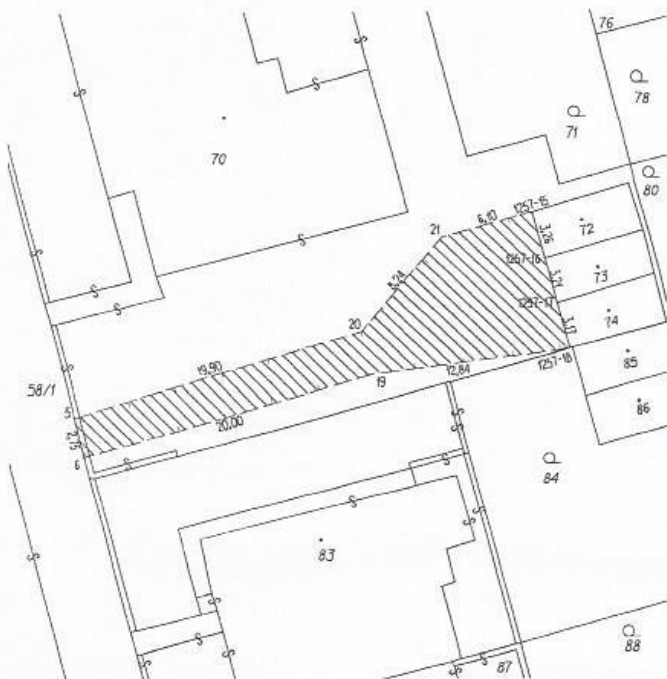
27 564,38 Kč * 5 let = 137 821,90 Kč ≈

137 822,00 Kč

¹⁸ na základě údajů poskytnutých coby podklad pro ocenění věcného břemene

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav				Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku u parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměry	Díl předcházející z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
70										70	10001	

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
1257-15	597221,23	1158939,19	3	roh domu
1257-16	597220,39	1158942,36	3	rozhr.domu
1257-17	597219,58	1158945,42	3	rozhr.domu
1257-18	597218,76	1158948,47	6	roh domu
5	597251,30	1158952,92	6	roh zidky
6	597250,66	1158955,54	6	roh zidky
19	597231,47	1158950,07	3	foxor
20	597232,27	1158947,28	3	foxor
21	597227,13	1158940,87	3	foxor

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 2. května 2016 Číslo: 145/2016	Dne: 6. 5. 2016 Číslo: 149/2016
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1364-107/2016	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Ing. Bc. Vladimír Konvalina PGP-703/2016-702 2016.05.05 15:31:54 CEST	
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Čemá Pole		
Mapový list: DKM (Blansko 8-9/13)		
<p><small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předpisovým způsobem.</small></p>		

Městská část Brno – sever bytová správa Bratislavská 71 602 00	ZÁPIS ZE ŠETŘENÍ
---	-------------------------

sepsaný dne: 31. 3. 2009 čas: 10.30h
 v domě: 4
 byt číslo:
 nájemník: P. DUBINOVÁč.OP, datum narození.....
 602 468 302

Předmět šetření: PŘEMĚŘENÍ BYTU NA ŽÁDOST
 NÁJEMNÍKA

	<u>PŮVODNÍ STAV</u>	<u>NYNĚJŠÍ STAV</u>
POKOV 1	33 m ²	26,19 m ²
POKOV 2	14 m ²	15,20 m ²
POKOV 3	8,61 m ²	9,50 m ²
KUCHYŇ	30 m ²	20,51 m ²
KOUP. + WC	13 m ²	14,56 m ²
PŘEDSÍŇ	12 m ²	12 m ²
	<u>Σ 110,61 m²</u>	<u>97,96 m²</u>

POUŽITÝ PŘÍSTROJ STABILA LE 100

Městská část Brno-sever
 bytová správa
 Bratislavská 71
 602 00 Brno

Šetření provedeno za účasti: Jméno p. Tichá
 p. Němcová
 p. Dubinová
 Podpis

