

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1795 / 028 / 2017

o ceně věci nemovité

**pozemek p.č. 213/1 – ostatní plocha o výměře 529 m²,
p.č. 214/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m² (dle GP)
jehož součástí je objekt bydlení č.p. 88, p.č. 215 – zastavěná
plocha a nádvoří o výměře 161 m² jehož součástí je objekt
bydlení č.p. 1234, p.č. 216/1 - zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 185 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1236
a p.č. 217/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 426 m²
jehož součástí je objekt bydlení č.p. 130,
ulice Provazníková č.o. 10, 12, 14, 16,
katastrální území Černá Pole, město Brno, okres Brno–venkov.**

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy a trvalé porosty.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno, majetkový odbor
Účel posudku:	zjištění ceny obvyklé při převodu nemovitosti
Posudek vypracoval :	Ing. Pavlovský Josef, znalec, bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou tel. 777279679, 534009851, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz
Datum místního šetření:	18.09., 21. 09. a 22. 09. 2017
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	22. 09. 2017
Použitý oceňovací předpis:	vyhláška ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
V Brně, dne	24. 09. 2017
Tento znalecký posudek obsahuje	stran včetně příloh a předává se ve dvojitým vyhotovení.

OBSAH

1. Úvod
2. Podklady
3. Celkový popis
4. Vlastnictví nemovitosti
5. Metody zjištění hodnoty nemovitosti
6. Popis nemovitosti, výpočet výměr, opotřebení
7. Cena dle cenového předpisu
8. Nákladová hodnota nemovitosti
9. Pozemky
10. Porovnávací hodnota
11. Omezení vlastnických práv
12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny

Přílohy

- Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001
- Katastrální mapa
- Geometrický plán
- Fotodokumentace
- Mapa okolí nemovitosti

1. Úvod

Úkolem znalce je zjištění *administrativní ceny a obvyklé (tržní) ceny* bytového domu č.p. 88, 1234, 1236 a 130, který se nachází ve městě Brně.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 213/1 – ostatní plocha o výměře 529 m², p.č. 214/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m² (dle GP) jehož součástí je objekt bydlení č.p. 88, p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1234, p.č. 216/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1236 a p.č. 217/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 426 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 130, ulice Provazníková č.o. 10, 12, 14, 16, katastrální území Černá Pole, město Brno, okres Brno–venkov.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Ocenění je provedeno dle (dosud nezapsaného) geometrického plánu č. 1447-180/2017, který zpracoval Ing. Červinka dne 24.4.2017.

Tímto geometrickým plánem se pozemek p.č. 214/1 o výměře 355 m² rozdělují na nově vzniklé pozemky. Předmětem ocenění je nově vzniklý pozemek p.č. 214/1 o výměře 345 m².

Úkolem znalce je stanovení ceny administrativní - ceny dle platného cenového předpisu, tj. podle vyhlášky ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále ceny obvyklé (tržní) dle zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 22.09.2017 Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 18.09.2017, 21.09.2017 a 22.09.2017.

2. Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 vydaný dne 7.8.2017 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno
- katastrální mapa ze dne 7.8.2017
- geometrický plán č. 13931447-180/2017, který zpracoval Ing. Červinka dne 24.4.2017
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- žádost o vyhotovení znaleckého posudku, vydaná pod č.j. MMB/0321533/2017
- objednávka č. 9631700236 na zpracování znaleckého posudku, vydaná Magistrátem města Brna s č.j. MMB/0331874/2017
- hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku č H-1842/34-1966 (pozemky)
- hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku č H-1725/03-1956 (budovy)
- evidenční listy jednotlivých bytových i nebytových jednotek k 1.8.2017
- náklady na roční pojistné, náklady na správu, náklady na opravy a údržbu domu, dopis ze dne 17.3.2017
- seznam nájemců ke dni 17.7.2017 pro jednotlivé vchody (čísla popisná)
- nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem (Statutární město Brno) a nájemcem Kristina Barancová a Ing.Petr Baranec uzavřená dne 30.11.2012. Jedná se o smlouvu na pronájem podkrovního bytu v domě č.p. 88
- smlouva, kterou uzavřeli pronajímatel (Statutární město Brno) a nájemce Mgr.Martin Němec. Tato smlouva umožňuje provedení půdní vestavby (bytu) v podkroví domu č.p.88. Podepsáno 3.10.2005
- kolaudační rozhodnutí, které vydal Úřad městské části města Brna, Odbor územního rozvoje ze dne 11.8.2006. Jedná se o Kolaudační rozhodnutí na podkroví byt v domě č.p. 88, vydaný pod č.j. RV/06/0017256

- nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem (Statutární město Brno) a nájemcem René Stučák uzavřená dne 8.8.2014. Jedná se o smlouvu na pronájem podkrovního bytu č.9 v domě č.p. 1236
- smlouva, kterou uzavřeli pronajímatel (Statutární město Brno) a nájemce Libor Soukup. Tato smlouva umožňuje provedení půdní vestavby (bytu) v podkroví domu č.p.1236. Podepsáno 31.10.2005
- nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem (Statutární město Brno) a nájemcem paní Erika Pešková uzavřená dne 30.08.2010. Jedná se o smlouvu na pronájem podkrovního bytu č.10 v domě č.o.10 o výměře 55,88 m²
- kolaudační rozhodnutí, které vydal Úřad městské části města Brna, Odbor územního rozvoje ze dne 31.10.2007. Jedná se o Kolaudační rozhodnutí na podkroví byt v domě č.p. 1236, vydaný pod č.j. RV/07/0026029
- nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem (Statutární město Brno) a nájemcem Tepelné zásobování Brno,a.s. uzavřená dne 31.12.2007. Jedná se o smlouvu na pronájem technologie k výrobě tepla v domě č.p. 130
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí č.**443/2016 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění (konec září 2017) již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2014 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí vydaný v roce 2014
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Celkový popis

Předmětem ocenění jsou bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130, které se nacházejí ve městě Brně, městské části Černá Pole, katastrální území Černá Pole, při ulici Provazníkova.

Městská část Černá Pole je situovaná severo-východně od centra města Brna.

Vzdálenost do centra města je cca 2,6 km. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy. Naproti je vojenský areál (kasárna).

Městskou část lze hodnotit jako lokalitu dobrou, určenou především k bydlení. Oceňované bytové domy však stojí na frekventované ulici Provazníkova.

Přístup k objektům je po zpevněné komunikaci, parkování je možné v omezené míře na veřejných komunikacích v okolí objektu.

Bytové domy jsou dobře dopravně dostupné. Zastávka městské hromadné dopravy je přímo před domem.

Bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130 tvoří jeden celý blok, který se nachází mezi ulicemi Provazníkova, Babičkova a ulicí Antala Staška. Domy jsou komunikačně propojeny podzemním podlažím. Všechny čtyři domy budou oceněny jako jeden celek.

Bytové domy jsou podsklepené, mají čtyři nadzemní podlaží. V sekcích č.p. 88 a 1236 jsou podkrovní byty.

Ve všech čtyřech domech je celkem 43 bytových jednotek.

Dům č.p. 88 má 13 bytových jednotek, č.p. 1234 má 8 bytových jednotek, dům č.p. 1236 má 10 bytových jednotek a dům č.p. 130 má 12 bytových jednotek.

Všechny domy mají stejné konstrukční i materiálové řešení. Byly stavěny ve stejném období, jako jeden dům.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková.

Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce). V koupelnách jsou keramické dlažby, případně teraco, stěny jsou obloženy keramickými obklady. Vstupní dveře do domů jsou dřevěné prosklené.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. V podkrovních bytech je lokální elektrické.

Některé jednotky byly částečně či celkově na náklady nájemníků zrekonstruovány.

Dle dostupných informací je celý dům (všechny čtyři čísla popisná) užíván od roku 1956.

Podkrovní byt v domě č.p. 88 byl kolaudován v roce 2006, podkrovní byty v domě č.p. 1236 v roce 2007.

Nebyly zde prováděny žádné významnější rekonstrukce. Pouze běžná údržba či odstranění havarijního stavu. Před asi osmi lety byla vyměněna okna za nová plastová.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2013 až 2016 ve výši 1 695 974,11 Kč (v roce 2013 ve výši 113 068,95 Kč, v roce 2014 ve výši 1 289 161,70 Kč, v roce 2015 ve výši 189 035,43 Kč a v roce 2016 ve výši 104 708,03 Kč).

Celkově technický stav domů odpovídá jeho stáří. Některé prvky zejména krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci.

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě: přípojku vody, plynu, kanalizaci, elektro a telefonu.

Za domem je malá zahrada (p.č.213/1), částečně oplocena plotem z drátěného pletiva, částečně plot chybí.

Na tomto pozemku jsou tři klepače na prádlo. Trvalé porosty zde nejsou, pouze u krajích pozemku jsou náletové dřeviny.

Před objektem je na části pozemků „předzahrádka“. Tedy jsou zde betonové obrubníky, betonové okapové chodníky. Vstup do domu č.o.16 je přes „vlastní“ pozemek, jsou zde tedy oceněny zpevněné plochy ze zámkové dlažby. Vedle tohoto vstupu je na pozemku p.č. 217/1 vybudováno jedno parkovací místo ze zámkové dlažby. Vstupy do ostatních vchodů (č.o.10, 12 a 14) jsou z veřejných komunikací (chodníků). Za domem č.o.16 je betonová zpevněná plocha (ve špatném technickém stavu) pro parkování tří vozidel.

Ke dni ocenění jsou všechny jednotky využívány, jednotlivé jednotky jsou pronajímány. Byly předloženy jednotlivé evidenční listy s uvedenou výměrou a výši nájemného, byly předloženy nájemní smlouvy (podkrovní byty).

Prohlídka objektu byla provedena ve dnech 18.9., 21.9. a 22.9.2017.

Z celkového počtu 43 bytů byla umožněna prohlídka 36-ti bytových jednotek. Nebyla umožněna prohlídka těchto bytových jednotek : ve vchodě č.o.10 byty číslo 3 a 5, ve chodě č.o.14 byty č. 1 a 6 a ve vchodě č.o. 16 byty č. 1, 4 a 5.

U nenavštívených bytů se předpokládá běžný technický stav a standardní vybavení.

4. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 7. 8. 2017:

- **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno**

5. Metody zjištění hodnoty

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a ceny zjištěné dle cenového předpisu.

Pro odhad ceny obvyklé je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- cena administrativní (vyhlášková) – jedná se o cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu, tj. podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- metoda nákladového ohodnocení (věcná hodnota) – jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena vystihuje reálný technický stav ke dni ocenění),
- metoda výnosová (výnosová hodnota) – vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti,
- metoda porovnávací – jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí,
- metoda střední hodnoty – zjištění hodnoty nemovitosti jako prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové,
- vážený průměr – odhad ceny obvyklé váženým průměrem, největší váha je dána na hodnotu výnosovou a srovnávací.

Pro stanovení ceny obvyklé bude použito metody nákladové a porovnávací.

Při stanovení ceny obvyklé je přihlíženo zejména k technickému stavu objektu a jeho obsazenosti.

6. Popis objektu

Bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130, které jsou součástí pozemků p.č. 214/1, 215, 216/1 a 217/1

Oceňované bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130 mají čtyři vchody, čtyři čísla popisná. Celý dům tvoří jeden celý ucelený blok, který se nachází mezi ulicemi Provazníková, Babičkova a ulicí Antala Staška.

Domy jsou podsklepené, mají čtyři nadzemní podlaží. V domech č.p. 88 a 1236 jsou podkrovní byty. V celém oceňovaném bytovém domě je celkem 43 bytových jednotek.

Dům č.p. 88 má 13 bytových jednotek, č.p. 1234 má 8 bytových jednotek, dům č.p. 1236 má 10 bytových jednotek a dům č.p. 130 má 12 bytových jednotek.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné založené na základových pasech. Stropní konstrukce nad podzemním podlažím jsou pravděpodobně jsou nespalné, stropní konstrukce nad nadzemními

podlažími jsou s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím.

Příčky jsou cihelné, vnitřní omítky hladké.

Střeška je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v ocelových zárubních. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Vstupní dveře do bytových jednotek jsou dřevěné plné v ocelových zárubních.

Okna jsou plastová, dle sdělení uživatelů jednotek byla vyměněna před cca 8 lety.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé. Obytných místnostech jsou převážně vlýsky, někdy s koberci, v malé míře laminátové.

V podkrovních bytech jsou podlahy laminátové plovoucí.

V kuchyních převážně PVC, v malé míře keramické dlažby. V místnostech sociální zázemí bylo původně lité teraco (v některých bytech stále je), převážně jsou běžné keramické dlažby, stěny jsou obloženy běžnými keramickými obklady.

Některé bytové jednotky mají koupelny opraveny na náklady nájemníků / uživatelů jednotek.

Vytápění je ústřední s centrálním zdrojem, radiátory jsou žebrové. Byty (tři) v podkroví mají vytápění lokální elektrickými přímotopy.

Jsou provedeny rozvody plynu, studené i teplé vody a elektroinstalace. Ohřev teplé vody je lokální, a to plynovým ohřívačem (karmou) umístěným vždy v koupelně.

Kanalizace je svedena do veřejného řadu.

Technický stav objektu

Dle dostupných informací je dům užíván od roku 1956.

Podkrovní byt v domě č.p. 88 byl kolaudován v roce 2006, dva podkrovní byty v domě č.p. 1236 v roce 2007.

Nebyly zde prováděny žádné významnější rekonstrukce. Pouze běžná údržba či odstranění havarijního stavu. Před asi osmi lety byla vyměněna okna za nová plastová.

Některé jednotky byly částečně či celkově na náklady nájemníků zrekonstruovány.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2013 až 2016 ve výši 1 695 974,11 Kč (v roce 2013 ve výši 113 068,95 Kč, v roce 2014 ve výši 1 289 161,70 Kč, v roce 2015 ve výši 189 035,43 Kč a v roce 2016 ve výši 104 708,03 Kč).

Celkově technický stav objektů odpovídá jeho stáří. Některé prvky zejména krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci.

Rozvody instalací (voda, kanalizace, plyn) jsou původní. Dle sdělení nájemníků jsou velice časté problémy s ucpanou kanalizací a jsou prováděny časté opravy (havarijní) rozvodů vody.

Životnost instalací je na jejich konci a je pravděpodobné, že bude nutno v nejbližších letech instalace provést nově.

Dispoziční řešení:

V domech je celkem 43 bytových jednotek. Jeden podkrovní byt v domě č.p. 88 je s dispozicí 4+1, ostatní jsou s dispozicí 2+1.

V podzemním podlaží jsou sklepní prostory (s dřevěnými kójemi), společné prostory (bývalá prádelna, kočárkárna a podobně). Je zde také prostor, který byl postaven jako kryt pro obyvatelstvo. Nyní jsou tyto prostory využívány jako sklepy, jsou zde vybudovány sklepní kóje.

Přehled jednotek:

č.p./č.o.	číslo	nájemce	podl.	velikost	celková plocha m ²	bez skl./balk. m ²	sklep m ²	balkon m ²	započ.pl. m ²
88/10	1	Rybníček Roman	1	2+1	59,98	55,27	4,71		57,63
88/10	2	Lazarová Miloslava	1	2+1	50,55	46,52	4,03		48,54
88/10	3	Horká Lenka	2	2+1	60,46	56,86	3,60		57,84
88/10	4	Hrušková Marie	2	2+1	57,77	55,27	2,50		56,52
88/10	5	Samohýlová Lenka	2	2+1	49,82	46,52	3,30		48,17
88/10	6	Slámová Jana	2	2+1	60,46	55,22	5,24		57,84
88/10	7	Svobodová Veronika	3	2+1	59,38	55,27	4,11		57,33
88/10	8	Moškvánová Martina	3	2+1	51,02	46,52	4,50		48,77
88/10	9	Typeček Antonín	3	2+1	58,72	55,22	3,50		56,97
88/10	10	Hruška Ivan	3	2+1	60,47	55,27	5,20		57,87
88/10	11	Malá Alexandra	4	2+1	50,61	45,11	5,50		49,27
88/10	12	Schindlerová Anna	4	2+1	59,82	55,19	4,63		57,53
88/10	13	Barancová Kristina	5	4+1	156,26	144,76	2,30	9,20	121,55
1234/12	1	Molíková Miroslava	1	2+1	57,95	55,35	2,60		56,65
1234/12	2	Kuchyňka Vladimír	1	2+1	57,95	55,35	2,60		56,65
1234/12	3	Radvan Jaroslav	2	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1234/12	4	Macovská Helena	2	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1234/12	5	Bělohoubková Fr.	3	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1234/12	6	Skripová Svatava	3	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1234/12	7	Vokatá Jaroslava	4	2+1	61,21	55,35	4,50	1,36	58,28

1234/12	8	Sedláčková Jana	4	2+1	60,21	55,35	3,50	1,36	57,78
1236/14	1	Zelený Ondřej	1	2+1	59,35	55,35	4,00		57,35
1236/14	2	Pangrác Pavel	1	2+1	58,95	55,35	3,60		57,15
1236/14	3	Mrhálková Eva	2	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1236/14	4	Volanková Jarmila	2	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1236/14	5	Bauerová Božena	3	2+1	59,31	55,35	2,60	1,36	57,33
1236/14	6	Gottvaldová Lenka	3	2+1	60,85	55,35	4,00	1,36	58,10
1236/14	7	Musilová Miluše	4	2+1	64,41	55,35	7,70	1,36	59,88
1236/14	8	Kurečka Luděk	4	2+1	60,65	55,35	4,00	1,36	58,00
1236/14	9	Stuřák René	5	2+1	56,60	56,60	0,00		56,60
1236/14	10	Pešková Erika	5	2+kk	55,88	55,88	0,00		47,89
130/16	1	Bánovská Marie	1	2+1	55,10	51,10	4,00		53,10
130/16	2	Berger Alexander	1	2+1	60,89	56,44	4,45		58,66
130/16	3	Koumalová Anežka	1	2+1	57,00	53,70	3,30		55,35
130/16	4	Kučerík Petr	2	2+1	55,10	51,10	4,00		53,10
130/16	5	Lajdorfová Kateřina	2	2+1	60,24	56,44	3,80		58,34
130/16	6	Chatrná Květuše	2	2+1	57,00	53,70	3,30		55,35
130/16	7	Pudil Michal Mgr.	3	2+1	54,60	51,10	3,50		52,85
130/16	8	Tóth Miroslav	3	2+1	59,94	56,44	3,50		58,19
130/16	9	volný byt (Pekárek)	3	2+1	57,00	53,70	3,30		55,35
130/16	10	Baláš Petr	4	2+1	54,10	51,10	3,00		52,60
130/16	11	Portašík Roman Bc.	4	2+1	59,64	56,44	3,20		58,04
130/16	12	Navrátil Aleš	4	2+1	57,00	53,70	3,30		55,35

Plocha balkonů

150,47 m²

Plocha sklepů

25,52 m²

Plocha celkem včetně sklepů a balkonů

2 592,11 m²

Plocha celkem bez sklepů a balkonů

2 416,04 m²

7. Cena dle cenového předpisu (administrativní, vyhlášková)

1. Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

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., č.53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,260}$$

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

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

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,373}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,090}$$

1. Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody

Ocenění staveb nákladovým způsobem - bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Podlaží</u>	<u>Plocha</u>		<u>[m²]</u>
1.podzemní podlaží	227,60+153,50+153,50+249,40	=	784,00
1.nadzemní podlaží	227,60+153,50+153,50+249,40	=	784,00
2.nadzemní podlaží	227,60+153,50+153,50+249,40	=	784,00
3.nadzemní podlaží	227,60+153,50+153,50+249,40	=	784,00
4.nadzemní podlaží	227,60+153,50+153,50+249,40	=	784,00
5.nadzemní podlaží	227,60+153,50	=	381,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Podlaží</u>	<u>Zastavěná plocha</u>	<u>Konstr. výška</u>	<u>Součin</u>
1.podzemní podlaží	784,00 m ²	2,50 m	1 960,00
1.nadzemní podlaží	784,00 m ²	2,85 m	2 234,40
2.nadzemní podlaží	784,00 m ²	2,85 m	2 234,40
3.nadzemní podlaží	784,00 m ²	2,85 m	2 234,40
4.nadzemní podlaží	784,00 m ²	2,85 m	2 234,40
5.nadzemní podlaží	381,10 m ²	2,60 m	990,86
Součet	4 301,10 m ²		11 888,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $11\,888,46 / 4\,301,10 = 2,76$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,301,10 / 6 = 716,85$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

<u>Podlaží</u>	<u>Obestavěný prostor</u>		
spodní stavby	$(227,60+153,50+153,50+249,40)*(2,50+0,10)$	=	2 038,40 m ³
vrchní stavby	$(227,60+153,50+153,50+249,40)*(2,85+2,85+2,85+2,85)$	=	8 937,60 m ³
zastřešení	$(227,60+153,50+153,50+249,40)*(0,50+4,10/2)$ $+13,50*1,50*2,50/2$	=	2 024,51 m ³

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

<i>Podlaží</i>	<i>Typ</i>	<i>Obestavěný prostor</i>
spodní stavby	PP	2 038,40 m ³
vrchní stavby	NP	8 937,60 m ³
zastřešení	Z	2 024,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		13 000,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

<i>Konstrukce</i>	<i>Provedení</i>	<i>Hodnocení standardu</i>	<i>Část [%]</i>
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozink.plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	ano	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky, koberce, PVC, laminátové plovoucí	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé i studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	každý byt vlastní lokální plynové (karma)	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	standardní	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	běžné vybavení	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení	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					98,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9292
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0609
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 044,29
Plná cena: 13 000,51 m ³ * 5 044,29 Kč/m ³	=	65 578 342,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 100 = 61,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,0 \% / 100)$ * 0,390

Bytový dům č.p. 88, 1234, 1236 a 130 - zjištěná cena = 25 575 553,61 Kč

Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$26,50 * 1,80 = 47,70 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,1400

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 616,32

Plná cena: $47,70 \text{ m}^2 * 616,32 \text{ Kč/m}^2$ = 29 398,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 65 = 93,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Oplocení - zjištěná cena = 4 409,77 Kč

Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$3,00 \cdot 3,20 + 3,00 \cdot 2,15 = 16,05 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 308,67
Plná cena: 16,05 m ² * 1 308,67 Kč/m ²	=	21 004,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) * 0,500

Zpevněné plochy - zjištěná cena = 10 502,08 Kč

Obrubníky betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.5. Obrubník monolitický

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$3,20 + 14,10 + 3,20 + 21,60 + 31,00 = 73,10 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	160,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	436,22
Plná cena: 73,10 m * 436,22 Kč/m	=	31 887,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ * 0,500

Obrubníky betonové - zjištěná cena = **15 943,84 Kč**

Okapový betonový chodník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do
lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(22,20+14,00+22,00+17,40)*0,50 = 37,80 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 210,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 572,54

Plná cena: 37,80 m² * 572,54 Kč/m² = 21 642,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 61 / 70 = 87,1 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Okapový betonový chodník - zjištěná cena = **3 246,30 Kč**

Věšák na prádlo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 27.2. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč.
betonových patek a nátěru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 3,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	870,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	2 435,65
Plná cena: 3,00 ks * 2 435,65 Kč/ks	=	7 306,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 65 = 93,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Věšák na prádlo - zjištěná cena = **1 096,04 Kč**

Betonová zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$8,70 * 5,80 = 50,46 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	640,70
Plná cena: 50,46 m ² * 640,70 Kč/m ²	=	32 329,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 65 = 93,8 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Betonová zpevněná plocha - zjištěná cena

= **4 849,46 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 88, 1234, 1236 a 130

= 25 575 553,61 Kč

Oplocení

= 4 409,77 Kč

Zpevněné plochy

= 10 502,08 Kč

Obrubníky betonové

= 15 943,84 Kč

Okapový betonový chodník

= 3 246,30 Kč

Věšák na prádlo

= 1 096,04 Kč

Betonová zpevněná plocha

= 4 849,46 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **25 615 601,10 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Oceňované bytové jednotky jsou pronajímány. Byly předloženy „Evidenční listy pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů od 1.8.2017“

Dále byly předloženy nájemní smlouvy na tři podkrovní byty a nájemní smlouva s firmou Tepelné zásobování Brno,a.s. uzavřená dne 31.12.2007. Jedná se o smlouvu na pronájem technologie k výrobě tepla v domě č.p. 130 .

Ke dni ocenění jsou všechny bytové jednotky pronajímány. Nájemné považuji za obvyklé.

Ocenění je tedy provedeno kombinací nákladového a výnosového ocenění.

číslo	nájemce	celková plocha m ²	započ. plocha m ²	nájemné kč/m ² /měs	nájemné Kč/měs	nájemné rok
1	Rybníček Roman	59,98	57,63	66,68	3 843,00	46 116,00
2	Lazarová Miloslava	50,55	48,54	67,02	3 253,00	39 036,00
3	Horká Lenka	60,46	57,84	66,42	3 842,00	46 104,00
4	Hrušková Marie	57,77	56,52	66,79	3 775,00	45 300,00
5	Samohýlová Lenka	49,82	48,17	67,32	3 243,00	38 916,00
6	Slámová Jana	60,46	57,84	66,77	3 862,00	46 344,00
7	Svobodová Veronika	59,38	57,33	66,79	3 829,00	45 948,00
8	Moškvanová Martina	51,02	48,77	66,80	3 258,00	39 096,00

9	Typeček Antonín	58,72	56,97	66,44	3 785,00	45 420,00
10	Hruška Ivan	60,47	57,87	66,86	3 869,00	46 428,00
11	Malá Alexandra	50,61	49,27	66,49	3 276,00	39 312,00
12	Schindlerová Anna	59,82	57,53	66,70	3 837,00	46 044,00
13	Barancová Kristina	156,26	121,55	86,83	10 554,00	126 648,00
1	Molíková Miroslava	57,95	56,65	70,66	4 003,00	48 036,00
2	Kuchyňka Vladimír	57,95	56,65	67,33	3 814,00	45 768,00
3	Radvan Jaroslav	59,31	57,33	66,35	3 804,00	45 648,00
4	Macovská Helena	59,31	57,33	72,16	4 137,00	49 644,00
5	Bělohoubková Františka	59,31	57,33	67,38	3 863,00	46 356,00
6	Skripová Svatava	59,31	57,33	66,79	3 829,00	45 948,00
7	Vokatá Jaroslava	61,21	58,28	67,18	3 915,00	46 980,00
8	Sedláčková Jana	60,21	57,78	66,34	3 833,00	45 996,00
1	Zelený Ondřej	59,35	57,35	67,25	3 857,00	46 284,00
2	Pangrác Pavel	58,95	57,15	66,88	3 822,00	45 864,00
3	Mrhálková Eva	59,31	57,33	67,14	3 849,00	46 188,00
4	Volanková Jarmila	59,31	57,33	67,09	3 846,00	46 152,00
5	Bauerová Božena	59,31	57,33	74,34	4 262,00	51 144,00
6	Gottvaldová Lenka	60,85	58,10	66,78	3 880,00	46 560,00
7	Musilová Miluše	64,41	59,88	66,50	3 982,00	47 784,00
8	Kurečka Luděk	60,65	58,00	66,69	3 868,00	46 416,00
9	Stuřák René	56,60	56,60	68,55	3 880,00	46 560,00
10	Pešková Erika	55,88	47,89	80,00	3 831,00	45 972,00
1	Bánovská Marie	55,10	53,10	67,51	3 585,00	43 020,00
2	Berger Alexander	60,89	58,66	66,76	3 916,00	46 992,00
3	Koumalová Anežka	57,00	55,35	67,44	3 733,00	44 796,00
4	Kučerík Petr	55,10	53,10	66,85	3 550,00	42 600,00
5	Lajdorfová Kateřina	60,24	58,34	66,59	3 885,00	46 620,00
6	Chatrná Květuše	57,00	55,35	67,35	3 728,00	44 736,00
7	Pudil Michal Mgr.	54,60	52,85	66,85	3 533,00	42 396,00
8	Tóth Miroslav	59,94	58,19	66,76	3 885,00	46 620,00
9	volný byt (Pekárek)	57,00	55,35	111,58	6 176,00	74 112,00
10	Baláš Petr	54,10	52,60	66,96	3 522,00	42 264,00
11	Portašík Roman Bc.	59,64	58,04	66,51	3 860,00	46 320,00
12	Navrátil Aleš	57,00	55,35	110,71	6 128,00	73 536,00
	TEZA, a.s.					46 356,00
	Celkové roční příjmy					2 134 380,00 Kč

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]
bytové jednotky	0,00	0,-	174 002,-	2 088 024,-
TEZA	0,00	0,-	3 863,-	46 356,-
Výnosy celkem				2 134 380,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 134 380,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 6 781 849,20 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 646,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 784,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 3 230 236,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 161 511,84 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 134 380,00 * 40 % - 853 752,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 119 116,16 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 24 869 248,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 25 615 601,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 24 869 248,00 Kč

Rozdíl R = 746 353,10 Kč

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

CV + 0.10 R = 24 943 883,31 Kč

Ocenění kombinací nákl. a výnosové metody - zjištěná cena = 24 943 883,31 Kč

2. Pozemky

Cenová mapa stavebních pozemků č.10, která byla v platnost ve městě Brně, již od 31.8.2017 neplatí. Ocenění je tedy provedeno dle § 4 odst.1 vyhlášky.

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 213/1 – ostatní plocha o výměře 529 m², p.č. 214/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m² (dle GP) jehož součástí je objekt bydlení č.p. 88, p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1234, p.č. 216/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1236 a p.č. 217/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 426 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 130

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,090**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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; ostatní 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	II	0,00

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

$$\mathbf{\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090}$$

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	3 780,-	1,090		4 120,20

Typ	Název	Parceln í číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	213/1	529,00	4 120,20	2 179 585,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	214/1	345,00	4 120,20	1 421 469,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	215	161,00	4 120,20	663 352,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	216/1	185,00	4 120,20	762 237,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	217/1	426,00	4 120,20	1 755 205,20
Stavební pozemky - celkem			1 646,00		6 781 849,20

Pozemky - zjištěná cena = 6 781 849,20 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jehličnatý strom na pozemku p.č.: 217/1 Jehličnaté stromy I	15 840,-		25 roků 15 840,-	1,00 ks 15 840,-
Součet:				15 840,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 14 256,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 14 256,- Kč

Rekapitulace

1. Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody	24 943 883,30 Kč
2. Pozemky	6 781 849,20 Kč
3. Trvalé porosty	14 256,- Kč

Výsledná cena - celkem: **31 739 988,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **31 739 990,- Kč**

Cena nemovitosti zjištěná podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

31 739 990,00 Kč

slovy: třicetjednámilionůsedmsetřicetdevěttisícdevětsetdevadesát Kč

9. Nákladová hodnota nemovitostí

Použitá metodika

Použitá metodika – jako nejvhodnější, na naše poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Pro zjištění věcné ceny (ceny reprodukční s opotřebením) se použije vyhláška Ministerstva financí č. č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při výpočtu se neuvažuje s koeficientem K_{pp} .

Základem pro ocenění staveb je zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením zjištěného obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení. Výsledkem jsou skutečné náklady na provedení stavby. *Ocenění – viz výše*

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

<i>Podlaží</i>	<i>Obestavěný prostor</i>		
spodní stavby	$(227,60+153,50+153,50+249,40)*(2,50+0,10)$	=	2 038,40 m ³
vrchní stavby	$(227,60+153,50+153,50+249,40)*(2,85+2,85+2,85+2,85)$	=	8 937,60 m ³

$$\begin{aligned} \text{zastřešení} & (227,60+153,50+153,50+249,40)*(0,50+4,10/2) & = & 2\,024,51 \text{ m}^3 \\ & +13,50*1,50*2,50/2 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & & \underline{\underline{13\,000,51 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m}^3\text{]:} & = & 2\,150,- \\ \text{Koeficient konstrukce } K_1 \text{ (dle příl. č. 10):} & * & 0,9390 \\ \text{Koeficient } K_2 = 0,92+(6,60/PZP): & * & 0,9292 \\ \text{Koeficient } K_3 = 0,30+(2,10/PVP): & * & 1,0609 \\ \text{Koeficient vybavení stavby } K_4 \text{ (dle výpočtu):} & * & 0,9870 \\ \text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 20 - dle významu obce):} & * & 1,2000 \\ \text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 41 - dle SKP):} & * & 2,1400 \\ \text{Základní cena upravená [Kč/m}^3\text{]} & = & \underline{\underline{5\,044,29}} \\ \text{Plná cena:} & 13\,000,51 \text{ m}^3 * 5\,044,29 \text{ Kč/m}^3 & = & 65\,578\,342,59 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 100 = 61,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,0 \% / 100)$ * 0,390

Bytový dům č.p. 88, 1234, 1236 a 130 - zjištěná cena = 25 575 553,61 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 88, 1234, 1236 a 130	=	25 575 553,61 Kč
Oplocení	=	4 409,77 Kč
Zpevněné plochy	=	10 502,08 Kč
Obrubníky betonové	=	15 943,84 Kč
Okapový betonový chodník	=	3 246,30 Kč
Věšák na prádlo	=	1 096,04 Kč
Betonová zpevněná plocha	=	<u>4 849,46 Kč</u>
Nákladové ceny - celkem	=	<u>25 615 601,10 Kč</u>
Zaokrouhleno	=	25 615 600,- Kč

10. Pozemky

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.10001 ze dne 7.8.2017 a geometrického plánu č. 13931447-180/2017, který zpracoval Ing. Červinka dne 24.4.2017, jsou předmětem ocenění tyto pozemky :

- p.č. 213/1 – ostatní plocha o výměře 529 m²
- p.č. 214/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m² (dle GP)
- p.č. 215 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161 m²
- p.č. 216/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 185 m²
- p.č. 217/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 426 m² ,
vše katastrální území Černá Pole, město Brno.

Cenová mapa stavebních pozemků č.10, která byla v platnost ve městě Brně, již od 31.8.2017 neplatí.

Dle této cenové mapy se pozemky nachází v lokalitě, u které je stanovena jednotková cena ve výši **3 550 Kč/m²**.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (viz.výše) je 4 120,20 Kč/m².

Pozemky jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Za domem je částečně oplocená zahrada. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Výpočet ceny

Vzhledem k lokalitě považuji za obvyklou částku ve výši **3700,- Kč/m²**.

Celkový výměra pozemků 213/1, 214/1, 215, 216/1 a 217/1	1646,00 m²
Jednotková cena	3 700,00 Kč/m²
Cena pozemku	1 646 m² * 3 700,- Kč/m² = 6 090 200,00 Kč
Cena pozemku - zaokrouhleno	6 090 000,00 Kč

10. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

Jedná se o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří a internetové nabídky nemovitostí.

Hodnocená nemovitost patří do kategorie – bytový dům, resp. soubor bytových jednotek.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je také umístění jednotky v objektu a hlavně její stavebně technický stav.

Vzhledem k nedostatečnému vzorku srovnatelných nemovitostí jako celku, bude porovnávací hodnota odvozena z cen jednotlivých bytových jednotek a následně upravena koeficientem pro prodej nemovitostí jako celku.

Hodnota jednotlivých bytových jednotek (včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku) je stanovena porovnávací metodou srovnáním s obvyklými cenami, které jsou dosahovány na trhu s volnými byty.

V poledních dvou letech se ceny bytových jednotek ve městě Brně zvyšují.

Bytové jednotky v městské části Černá Pole ve starších bytových domech se obchodují v cenách 25 až 45 tis. Kč/m².

Důležitým faktorem je technický stav jednotky, vybavení, výměra jednotky a především poloha.

U oceňovaného domu je nevýhodou poloha, kterou lze hodnotit jako rušnou. A také technický stav objektu, kdy jednotlivé jednotky (kromě podkroví) jsou převážně v původním technickém stavu, které lze hodnotit jako zhoršený.

Rozvody instalací (voda, kanalizace, plyn) jsou původní. Dle sdělení nájemníků jsou velice časté problémy s ucpanou kanalizací a jsou prováděny časté opravy (havarijní) rozvodů vody. Životnost instalací je na jejich konci a je pravděpodobné, že bude nutno v nejbližších letech instalace provést nově.

V posledních letech byly prodány v městské části Černá Pole a blízkém okolí tyto bytové jednotky:

		<i>m²</i>	<i>Kč</i>	<i>Kč/m²</i>	<i>poloha</i>	<i>tech.stav</i>	<i>vybavení</i>	<i>ostatní</i>	<i>Kč/m²</i>
byt Krkoškova	2+1	59	2 550 000	43 220	0,90	0,80	0,90	1,00	28 006,78
byt Zemědělská	2+1	52	2 390 000	45 962	0,88	0,80	0,95	1,00	30 739,08
byt Erbenova	2+1	62	2 549 000	41 113	0,95	0,85	0,95	0,95	29 961,80
byt A.Slavíka	2+1	59	2 300 000	39 049	0,95	0,90	0,85	1,00	28 379,03
byt Bieblova	2+1	52	2 150 000	41 109	0,90	0,85	0,95	1,00	29 875,96
byt nám. SNP	2+1	58	2 750 000	47 414	0,85	0,80	0,90	1,00	29 017,24

byt Klecandova	2+1	66	2 790 000	42 273	0,80	0,85	1,00	1,00	28 745,45
byt Drobného	2+1	62	2 520 000	40 843	0,85	0,90	0,90	1,00	28 120,26
byt Marhautova	1+1	56	2 450 000	43 750	0,95	0,85	0,90	1,00	31 795,31
									264 640,91
							9,00		29 404,55

Započitatelná plocha všech bytových jednotek									2 467,75 m ²
Započitatelná plocha bytových jednotek (bez podkrovních bytů)									2 241,71 m ²
Započitatelná plocha podkrovních jednotek									226,04 m ²
Jednotková cena									29 405 Kč/m²
Cena bytových jednotek			29 405 Kč/m²	2 241,71 m ²					65 917 482,55 Kč
Podkrovní byty			36 000 Kč/m²	226,04 m ²					8 137 440,00 Kč

Cena celkem									74 054 922,55 Kč
Úprava ceny za prodej domu jako celku									0,90
Cena domu celkem									66 649 430,30 Kč

Zaokrouhleno **66 650 000,00 Kč**

Cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou je **66 650 000,- Kč**

11. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 07.08.2017 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná věcná břemena a zástavní práva

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny

Cena zjištěná dle cenového předpisu	31 739 990,00 Kč
Nákladová cena nemovitosti včetně pozemku	31 705 600,00 Kč
Porovnávací hodnota	66 650 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí (pozemek p.č. 213/1, p.č. 214/1 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 88, p.č. 215 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1234, p.č. 216/1 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1236 a p.č. 217/1 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 130) stanovenou podle § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve výši :

66 650 000,00 Kč

slovy: šedesátšestmilionůšestsetpadesáttisíc Kč

z toho cena pozemků (p.č. 213/1, 241/1, 215, 216/1 a 217/1) :

6 090 000,00 Kč

slovy: šestmilionůdevadesáttisíc Kč

V Brně, dne 24.09.2017

Ing. Josef Pavlovský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1795/028/2017 znaleckého deníku.

V Brně, dne 24.09.2017

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- **kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí**
- **katastrální mapa**
- **geometrický plán**
- **fotodokumentace**
- **mapa okolí nemovitosti**