

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ ZJIŠTĚNÉ A CENĚ OBVYKLÉ č. 1949/2017

NEMOVITÁ VĚC: pozemek p.č. 2426, jehož součástí je bytový dům čp. 1322, or.č. Slepá 25, a pozemek p.č. 2429/2, a dále pozemek p.č. 2425, vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001

OBJEDNAVATEL: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, č.obj. 9631700295

Adresa objednavatele: Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 60167 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Bronislav Žáček

Adresa zhotovitele: Hořická 2406/54, 678 01 Blansko

IČ: 10 53 20 21

telefon: +420603158839 e-mail: novum@reals.cz

DIČ: CZ481216117

Kancelář: Tábor 888/21 616 00 Brno

ÚČEL OCENĚNÍ: Znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé dle objednávky Statutárního města Brna (ocenění stávajícího stavu)



Pozemek p.č. 2426, jehož součástí je bytovým dům čp. 1322, a pozemek p.č. 2429/2, v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město

Zjištěná cena: 25 291 420,00 Kč

Obvyklá cena: 33 900 000,00 Kč

Pozemek p.č. 2425, v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město:

Zjištěná cena: 408 620,00 Kč

Obvyklá cena: 632 900,00 Kč

Stav ke dni : 4.10.2017

Datum místního šetření: 4.10.2017 za přítomnosti většiny uživatelů bytů

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 2

V Blansku, dne 6.11.2017

Ing. Bronislav Žáček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, a to pozemku p.č. 2426 - zast.plocha a nádvoří o vým. 501 m², jehož součástí je objekt bydlení čp. 1322, or.č. Slepá 25, pozemku p.č. 2429/2 - ostatní plocha, jiná plocha o vým. 127 m², a dále pozemku p.č. 2425 - zahrada o vým. 94 m², dle objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru MMB, číslo objednávky 9631700295.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Přehled podkladů

- objednávka Statutárního města Brna, majetkového odboru MMB, číslo objednávky 9631700295
- výpis z KN, LV č. 10001 (částečný) ze dne 30.8.2017 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město
- snímek katastrální mapy, z 30.8.2017
- nabývací listiny
- evidenční listy jednotlivých bytů a nebytových prostor, informace o nájemních smlouvách a výši nájemného, informace o opravách bytového domu v letech 2013-2017
- realitní inzerce v segmentu nájemních domů a bytových jednotek k prodeji v brněnském regionu, říjen/listopad 2017
- informace o realizovaných prodejních cenách pozemků v městské části Brno – Černá Pole, v období 2014 – 2017 (podklad objednatele)
- původní výkresová dokumentace domu zajištěná zpracovatelem
- místní šetření včetně pořízení fotodokumentace

Místopis

Předmětem ocenění je zděný řadový, devítipodlažní bytový dům čp. 1322, or.č. Slepá 25, v městské části Brno - Černá Pole, který je součástí pozemku p.č. 2426, a pozemek p.č. 2429/2, samostatně je dále oceněn pozemek p.č. 2425, vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, pro k.ú. Černá Pole.

Pokud jde o polohu domu, jde o vyhledávanou polohu pro bydlení v rámci Brna, negativním faktorem je obtížné parkování v okolí. Dobrá je dostupnost k místní i městské občanské vybavenosti, jde o stabilizovanou oblast pro bydlení v rodinných a bytových domech.

SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna ostatní nákupní zóna
 ostatní nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon
veř. / vl.

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace ulice Slepá a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Přes oplocenou předzahrádku je přístup do domu, který je situován v uliční fasádě. Za domem je zpevněný dvůr s opěrnou zídou, v západní části pozemku je zahrada s malým počtem porostů. Na tuto část pozemku navazuje při jeho severní hranici pozemek čtvercového tvaru p.č. 2425, který je taktéž součástí znaleckého posudku. Na oceňovaných pozemcích se kromě bytového domu nenalézají další stavby, venkovní úpravy jsou v běžném rozsahu, porosty v minimálním rozsahu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2

- 1.1. Bytový dům čp. 1322 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
- 1.2. Pozemek p.č. 2426 a p.č. 2429/2
- 1.3. Porosty

2. Pozemek p.č. 2425

- 2.1. Pozemek p.č. 2425

Obsah tržního ocenění majetku

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2

2. Pozemek p.č. 2425

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č. 2426, jehož součástí je bytový dům čp. 1322, a pozemek p.č. 2429/2, dále pozemek p.č. 2425
Adresa předmětu ocenění:	Slepá 1322/25, Brno
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	377 028

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. 151/1997 Sb.

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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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 (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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, špatné parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jde o polohu ve vyhledávané části města, zástavba staršími nájemními domy, špatné parkovací možnosti	II	0,00

11

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,328}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,150}$$

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2

1.1. Bytový dům čp. 1322 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům čp. 1322

Vlastní bytový dům byl postaven v letech 1931-1932 v tehdejší stavitelském stylu, v průběhu doby byly prováděny opravy a běžná údržba, pokud jde o práce většího rozsahu, šlo o rekonstrukci střešního pláště, výměnu oken a venkovní dveří, klempířských prací a dále některé související stavební práce, a to zejména v letech 2013 a 2015. Kromě toho byly postupně prováděny stavební úpravy v bytech, ty byly prováděny převážně vlastním nákladem nájemníků, buď výhradně, příp. s finanční podporou pronajímatele. Průměrnými příp. většími opravami prošla téměř 1/3 bytů, a to v různých časových obdobích, vesměs šlo o stavební úpravy v průměrném bytovém standardu. Pokud jde o dům jako celek, potom stavebně-technické a dispoziční uspořádání je v aktuálním nižším až středním bytovém standardu, s podstandardní výměrou společných prostor. Celkový stavební stav domu odpovídá stáří a provedeným rekonstrukčním a provedeným udržovacím pracím. Pokud jde o závady, ty byly zčásti odstraněny provedením oprav a provedením běžné údržby, ve špatném stavu zůstává dvorní fasáda, část vnitřních instalací, původní prvky krátkodobé životnosti jsou při hranici své životnosti, v posledním období se vyskytly problémy s funkcí vnitřní kanalizace, zejména v suterénu.

Pokud jde o dispozici, ta je v jednotlivých podlažích následující:

1. PP: schodiště do podzemního podlaží, podesta, bývalé prostory prádelny a sušárny, sklepní kóje nájemníků, šachta výtahu
 1.NP: vstup do domu s průběžnou chodbou, schodiště, výtah, jeden nebytový prostor a 3 bytové jednotky
 2.-7.NP: podesta, schodiště, výtahová šachta, 3 bytové jednotky
 8.NP: podesta, výtahová šachta, 2 bytové jednotky, pochůzná střecha v uliční části domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
2.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
3.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
4.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
5.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
6.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
7.NP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11
8.NP	17,50*6,13+6,90*0,45+1,40*1,30+1,10*5,55	=	118,31
1.PP	17,50*12,00+1,10*5,55	=	216,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	216,11 m ²	3,16 m	682,91
2.NP	216,11 m ²	3,20 m	691,55
3.NP	216,11 m ²	3,17 m	685,07
4.NP	216,11 m ²	3,17 m	685,07
5.NP	216,11 m ²	3,17 m	685,07
6.NP	216,11 m ²	3,17 m	685,07
7.NP	216,11 m ²	3,17 m	685,07
8.NP	118,31 m ²	2,98 m	352,56
1.PP	216,11 m ²	2,50 m	540,28
Součet	1 847,19 m²		5 692,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $5\,692,65 / 1\,847,19 = 3,08$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,847,19 / 9 = 205,24$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,16)$	=	682,89 m ³
2.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,20)$	=	691,54 m ³

3.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,17)$	=	685,05 m ³
4.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,17)$	=	685,05 m ³
5.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,17)$	=	685,05 m ³
6.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,17)$	=	685,05 m ³
7.NP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(3,17)$	=	685,05 m ³
8.NP	$(17,50*6,13+6,90*0,45+1,40*1,30+1,10*5,55)*(2,98)$	=	352,55 m ³
1.PP	$(17,50*12,00+1,10*5,55)*(2,50)$	=	540,26 m ³
zastřešení	216,11*0,45	=	97,25 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	PP	682,89 m ³
2.NP	NP	691,54 m ³
3.NP	NP	685,05 m ³
4.NP	NP	685,05 m ³
5.NP	NP	685,05 m ³
6.NP	NP	685,05 m ³
7.NP	NP	685,05 m ³
8.NP	NP	352,55 m ³
1.PP	PP	540,26 m ³
zastřešení	Z	97,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 789,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy s částečnou izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	převážně s vodorovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	plochá s mírným spádem ve dvou výškových úrovních	S	100
5. Krytiny střech	PVC folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit, vápenná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	ano, v soc.zařízeních, v kuchyních	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	hladké, prosklené a náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	PVC,dlažby,plovoucí, vlysy, mazaniny	S	100
15. Vytápění	lokální plyn. a el., etážové plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100

20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler, průtok. ohřivače, plyn. kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky, kuch. sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	ano	S	100
25. Ostatní	mříže, domácí zvonky, digestoře	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
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					93,95
Koeficient vybavení K_4 :					0,9395

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9522
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9395
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]	=	4 553,52

Plná cena: $5\,789,74\text{ m}^3 * 4\,553,52\text{ Kč/m}^3 = 26\,363\,696,88\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 85 / 135 = 63,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,0\% / 100)$

$* \underline{\underline{0,370}}$

Bytový dům čp. 1322 - zjištěná cena

= 9 754 567,85 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby

Cena stavby

Bytový dům čp. 1322

9 754 567,85 Kč

Celkem:

9 754 567,85 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

9 754 567,85

2,50 % z ceny staveb

$* \underline{\underline{0,0250}}$

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem-zjištěná cena =

243 864,20 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům čp. 1322

= 9 754 567,85 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

= 243 864,20 Kč

Nákladové ceny – celkem

= 9 998 432,05 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Jednotlivé byty v domě i nebytový prostor jsou pronajaty (vyjma bytu č. 24, který byl ke dni místního šetření volný), tabulka uživatelů bytů s uvedením výše aktuálně hrazeného nájemného je v příloze. Výměry jednotlivých bytů a nebytových prostor byly převzaty z předaných evidenčních listů (tj. údaje o celkové a započitatelné ploše), taktéž údaje o výši nájemného a nájemného za vybavení bytů jsou převzaty z předaných podkladů. Vzhledem k dispozici a velikosti bytů a současné situaci na realitním trhu v segmentu bytů k pronájmu, se mi sjednané nájemné jeví jako nepřiměřeně nízké, a to i s přihlédnutím k současnému stavu bytů. Z toho důvodu uvažuji pro výpočet výnosové hodnoty tzv. "cílové nájemné" dle zák. 107/2006 Sb., pro danou lokalitu (tj. zaokrouhleně 110,- Kč/m2/měsíc). Nájemné za nebytový prostor přebírám pro výpočet výnosové hodnoty z předložených podkladů, neboť se mi jeví v přiměřené výši.

Č.b.	uživatel	podlaží	dispozice	výměra m2	započít. pl. M2	Nájem Kč/m2 za měsíc	celkem/měsíc Kč	nájem /rok Kč
2	Klímová	1.	2+1	46,60	45,25	110,00	4 977,50	59 730,00
3	Marková	1.	2+1	47,60	46,25	110,00	5 087,50	61 050,00
4	Valešová	1.	1+1	29,40	27,90	110,00	3 069,00	36 828,00
5	Plaček	2.	3+1	66,65	65,20	110,00	7 172,00	86 064,00
6	Juříček	2.	2+1	48,50	47,20	110,00	5 192,00	62 304,00
7	Křížová	2.	2+1	46,40	44,50	110,00	4 895,00	58 740,00
8	Krutišová	3.	3+1	67,52	66,37	110,00	7 300,70	87 608,40
9	Šlechta	3.	2+1	48,20	47,20	110,00	5 192,00	62 304,00
10	Bogi	3.	2+1	43,60	42,60	110,00	4 686,00	56 232,00
11	Kosičková	3.	3+1	65,00	64,00	110,00	7 040,00	84 480,00
12	Brož	3.	2+1	50,30	48,85	110,00	5 373,50	64 482,00
13	Bárta	3.	2+1	44,50	43,50	110,00	4 785,00	57 420,00
14	Makarová	3.	3+1	65,60	64,55	110,00	7 100,50	85 206,00
15	Karberová	3.	2+1	50,50	49,35	110,00	5 428,50	65 142,00
16	Sedláčková	3.	2+1	45,20	43,95	110,00	4 834,50	58 014,00
17	Hanzlíková	4.	3+1	68,00	66,95	110,00	7 364,50	88 374,00
18	Vojkůvková	4.	2+1	48,95	48,68	110,00	5 354,80	64 257,60
19	Piškulová	4.	2+1	46,66	45,66	110,00	5 022,60	60 271,20
20	Kovačovičová	5.	3+1	67,90	66,90	110,00	7 359,00	88 308,00
21	Kodajková	5.	2+1	50,20	49,20	110,00	5 412,00	64 944,00
22	Putnová	5.	2+1	46,37	45,37	110,00	4 990,70	59 888,40
23	Mašek	6.	2+1	51,20	50,20	110,00	5 522,00	66 264,00
24	Volný byt	6.	1+1	30,12	29,07	110,00	3 197,70	38 372,40
	celkem byty			1174,97	1148,70		126 357,00	1 516 284,00

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Nájemné z bytů			126 357,-	1 516 284,-
Nájemné z nebyt.prostor			2 742,-	32 904,-
Výnosy celkem				1 549 188,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 549 188,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 729 916,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 628,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 216,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 938 952,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 46 947,60 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 549 188,00 * 40 %	-	619 675,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	882 565,20 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 19 612 560,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

V krátkodobém až střednědobém horizontu bude nutná průběžná výměna dožilých prvků krátkodobé životnosti, což bude mít dopad na zlepšení aktuálního standardu bydlení a zároveň s tím je možné zvýšení nájemného na úroveň obvyklého nájemného v místě a čase. Bytový dům je situovaný v přefované části města Brna.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	9 998 432,05 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	19 612 560,00 Kč
Rozdíl	R =	9 614 127,95 Kč

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

CV * 1,15 = 22 554 444,- Kč

Bytový dům čp. 1322 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 22 554 444,- Kč

1.2. Pozemek p.č. 2426 a p.č. 2429/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,150$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - jde o standardní typ pozemku, jehož součástí je starší nájemní dům a pozemek navazující zahrady.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,150 = 1,150$$

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,-	1,150		4 347,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast.plocha a nádvoří	2426	501,00	4 347,00	2 177 847,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2429/2	127,00	4 347,00	552 069,-
Stavební pozemky - celkem			628,00		2 729 916,-

Pozemek p.č. 2426 a p.č. 2429/2 - zjištěná cena = 2 729 916,- Kč

1.3. Porosty

Celková cena pozemku:	Kč	2 729 916,00
Celková výměra pozemku	m ²	628,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	25,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	108 675,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	7 063,88

Porosty - zjištěná cena = 7 063,88 Kč

2. Pozemek p.č. 2425

2.1. Pozemek p.č. 2425

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,150$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,150 = 1,150$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	1,150		4 347,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	2425	94,00	4 347,00	408 618,-
Stavební pozemek - celkem			94,00		408 618,-

Pozemek p.č. 2425 - zjištěná cena = 408 618,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2

2. Pozemek p.č. 2425

Metody stanovení odhadu obvyklé ceny

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů a zajistil jsem si podklady doplňující (původní výkresovou dokumentaci). Při místním šetření jsem zjistil aktuální stav nemovitých věcí a získal jsem informace od uživatelů bytů.

V zákoně o oceňování majetku ve znění účinném od 1.1. 2014 je definice obvyklé ceny rozšířena o následující větu: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“.

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě. Vychází se přitom z databáze znalce o výši tržních cen v oceňovaném segmentu realitního trhu, a to z posledního období. Dalším významným zdrojem informací je realitní inzerce, zejména internetová nabídka realitních kanceláří i soukromých osob. Tyto informace je potřeba pečlivě třídit a vyhodnocovat a z vlastní zkušenosti s konkrétním zdůvodněním je možno je upravovat indexy a posuzovat cenové relace. Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny, přičemž ve výsledcích jsou již sumární cenové údaje. Jde o tzv. multikriteriální metodu porovnání. Pro odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 2426, jehož součástí je bytový dům čp. 1322 a pozemku p.č. 2429/2, jsou využity dva přístupy porovnáním, a to:

I. Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je nabídka obdobných nemovitých věcí poměrně úzká, s rozdíly v kapacitě objektu, stavebním stavu i lokalitě

II. Odhad obvyklé ceny porovnáním nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu (volných bytových jednotek)

jako porovnatelné jsou vytipovány volné byty v realitní nabídce odpovídající zejména výměrou převážné části bytů, které se v oceňovaném bytovém domě nalézají

Pro odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 2425 bude analogicky použita hodnota, která vzejde z cenového porovnání obdobných pozemků.

1. Bytový dům čp. 1322, or.č. Slepá 25, který je součástí pozemku p.č. 2426 a pozemek p.č. 2429/2

I. Odhad obvyklé ceny přímým porovnáním

Výběr z nabídky nájemních domů k prodeji v městě Brně, říjen 2017, zdroj - internetová inzerce realitních kanceláří (informace o výměrách podlahových ploch jsou převzaty z inzerce, tak jak byly prezentovány v inzerátech realitních kanceláří):



Nájemní dům Brno - Trnitá, ul. Mlýnská - nabídková cena 20,999.000,- Kč (Re-Max reality Jihlava)

Nájemní dům v centru města Brna na ulici Mlýnská, nacházející se cca 300 m od samotného centra města. V domě proběhla modernizace (v roce 2008 provedena úplná rekonstrukce elektřiny, vody, topení, odpadů, vzduchotechniky a klimatizace, v minulém roce dále proběhla rekonstrukce střechy), je pronajatý nájemcem do konce roku 2026, s exkluzivním právem na prodloužení. Nájemné činí 100.000,-

Kč měsíčně (pevná částka bez navyšování) + energie a je řádně hrazeno. Dům má 4 NP a jeho celková podlahová plocha činí cca 1070 m². V přízemí domu se nachází obchodní prostor (momentálně volný, k dispozici), v patrech dále služby a ubytování. Zastavěná plocha 356 m².



Nájemní dům Brno- Komín, ul. Branka - nabídková cena: 10,500.000,- Kč (T.S. reality Brno)

Dům na ulici Branka v Brně - Komíně s 5 bytovými jednotkami a jedním nebytovým prostorem (obchod). Dům má 3 NP. 1.NP – obchod s výlohou , byt 1+kk a garáž pro 2 auta (40 m²), 2.NP - 2x byt 1+kk , byt 3+kk , byty mají plovoucí podlahy, koupelny se sprch.koutem, zařízené kuchyňské linky, vybaveny základním nábytkem. Tyto byty jsou obsazeny platícími nájemníky s nájemní smlouvou na dobu určitou

(možnost převzetí s nájemníky i bez nich), 3.NP - byt 3+kk (110 m²) – nová kuchyňská linka, prostorná koupelna se sprchovým koutem a rohovou vanou, v bytě je šatna a komora s prádelnou, 2x WC, plovoucí podlaha, dlažba. Za domem menší zahrádka s posezením (50 m²). Kolaudace v roce 2008.



Nájemní dům Brno - Zábrdovice, ul. Příční - nabídková cena: 30,000.000,- Kč (RealSpektrum Brno)

Prodej 2/3 podílu činžovního domu ve středu města Brna, na ulici Příční o výměře 1345 m² (prodává se podíl o vým. 897 m²) . Jedná se o pětipodlažní objekt, který byl postaven v roce 1905. Bytový dům je tvořen uliční a na ní navazující dvorní částí objektu, které jsou propojeny společným hlavním schodištěm. Celkem je v nemovitosti 12 bytových jednotek a 3 nebytové. Dům má průjezd do vnitrobloku, kde je možné

parkování pro cca 5 automobilů a zásobování skladových prostor.V sníženém přízemí jsou pak sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům, dvě garáže - přístupné z ulice Příční, místnost s vodoměry a další skladové prostory. Vytápění je převážně lokální topidly WAV. TUV el. průtokovými ohřívači. Rekonstrukce v r.1999 vyměněny veškeré instalace el. , plynu, vody, vnitřní kanalizace, instalován nový bleskosvod. Fasáda objektu směrem do ulice byla rekonstruována v roce 2014. Pozemek o výměře 773 m². Dispozice : 1.PP - sklepní prostory + 2x garáž , 1.NP - 5.NP – bytové jednotky, vnitroblok - (nebytové jednotky): sklad: 167 m², vrátnice: 20 m², malý sklad: 15 m²



Nájemní dům Brno - Zábřovice - nabídková cena 24,990.000,- Kč (Coloseum nemovitostí Brno)

Prodeji jedné poloviny činžovního domu s přibližnou užitnou plochou 712,5 m², jedná se o levou polovinu domu od příjezdu, téměř v centru města Brna. Řadový dům, cihlový, se sedlovou střechou, okna dřevěná. Celý dům je určený k rekonstrukci. Je rozdělený na dvě bytové jednotky, nebytový prostor a půdu. 1 NP tvoří nebyt. prostor (cca 180 m²). Tento nebytový prostor má k dispozici vlastní WC s umývadlem a kuchyňku. Ve 2. NP byt. jednotka 4+1 (cca 150 m²). 3. NP byt.jednotka 4+1 (cca 150 m²). Každá jednotka má koupelnu, WC a vlastní vytápění. Půda novému majiteli nabízí možnost vytvoření dalších dvou až tří byt.jednotek dle vlastních představ. K dalším prostorům patří sklep. Pozemek je bez oplocení. Pro parkování je k dispozici až jedenáct parkovacích míst. Roční výnosnost domu včetně parkování je 690.000,-Kč. Dům se nachází na lukrativním místě. Město Brno disponuje veškerou občanskou vybaveností.

Lokalita	Cena	Podl.pl.m2
ND Brno- Trnitá, ul. Mlýnská	20 999 000,00	1 070,00
ND Brno - Komín, ul. Branka	10 500 000,00	356,00
ND Brno - Zábřovice, ul. Příční	30 000 000,00	897,00
ND Brno - Zábřovice	24 990 000,00	712,00
	86 489 000,00	3 035,00
Průměrná cena za 1 m2 podl.pl.		28 497,20
Průměrná cena za 1 m2 zaokr.		28 500,- Kč

II. Odhad obvyklé ceny porovnáním nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu – volných bytových jednotek v bytových domech

Výběr z nabídky volných bytových jednotek v k prodeji v městě Brně, říjen 2017, zdroj - internetová inzerce realitních kanceláří (informace o výměrách podlahových ploch jsou převzaty z nabídkových listů realitních kanceláří)

Lokalita	Dispozice	Plocha m2	Nabídková cena	Kč/m2
Černá Pole	1+kk	40	1 250 000,00	31 250,00
Černá Pole, ul. Slepá	2+kk	47	2 990 000,00	63 617,02
Černá Pole, ul. Merhautova	1+1	43	2 390 000,00	55 581,40
Černá Pole, ul. Provazníkova	1+1	45	2 500 000,00	55 555,56
Černá Pole, ul. Maškova	2+kk	52	2 600 000,00	50 000,00
Černá Pole, ul. Generála Píky	2+kk	45	2 650 000,00	58 888,89
Černá Pole, ul. Vranovská	2+1	56	2 990 000,00	53 392,86
Černá Pole, ul. Merhautova	3+1	74	3 230 495,00	43 655,34
Černá Pole, ul. Helfertova	2+1	52	3 100 000,00	59 615,38
Černá Pole, ul. Vranovská	3+kk	63	3 290 000,00	52 222,22
		517	26 990 495,00	
průměrná cena za 1,0 m2				52 205,99

Adjustace vzorků:

K1 = koeficient na pramen ceny	0,9
K2 = koeficient na obsazenost	0,75
K3 = koeficient stavebnětechnického provedení	0,8
K4 = koeficient na konkrétní lokalitu	1

upravená průměrná cena $52\,205,99 * 0,9 * 0,75 * 0,8 * 1$ 28 191,23

Upravená průměrná cena za 1,0 m2 podl. plochy zaokrouhleně 28 200,00

Komentář k odhadu obvyklé ceny pozemků bez staveb, venkovních úprav a příslušenství

Pro oba výše uvedené přístupy je proveden taktéž odhad obvyklé ceny vlastních pozemků bez staveb (jedná se o zastavěnou plochu bytovým domem a nádvoří, tj. p.č. 2426 o vým. 501 m² a navazující pozemek zahrady p.č. 2429/2 o vým. 127 m²), a to na základě porovnání s realizovanými cenami pozemků v lokalitě. Cena těchto pozemků je již obsažena v obou přístupech k porovnávací hodnotě.

Pokud jde o pozemek p.č. 2425 – zahrada o vým. 94 m², jeho cena nebude v závěrečné cenové integraci přiřazena k finální porovnávací hodnotě, ale bude uvedena samostatně tak, aby bylo možno tuto nemovitou věc nabídnout k odprodeji v první řadě vlastníkům domu or.č. Slepá 27, kde se nabízí jeho lepší využití, případně alternativně i budoucím vlastníkům domu or.č. Slepá 25 tak, aby byl zajištěn k tomuto pozemku přístup.

Výběr z realizovaných cen stavebních pozemků, v období 2014-2017, v městské části Brno – Černá Pole:

Období prodeje	Katastrální území	p.č.	Výměra parcely	Realizovaná cena
r. 2014	Černá Pole	2351/1	584 m ²	6.420,- Kč/m ²
r. 2015	Černá Pole	2915/1	276 m ²	6.881,- Kč/m ²
r. 2015	Černá Pole	2270/2	29 m ²	6.897,- Kč/m ²

průměrná realizovaná cena 6.732,67 Kč/m²
průměrná realizovaná cena zaokrouhleně 6.733,00 Kč/m²

Uvedené realizované ceny, resp. jejich průměr (v celých výměrách nebo jejich podílech), kopíruje zároveň obvyklou cenu takových nemovitých věcí.

Rekapitulace cen pozemků bez staveb:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Porovnávací hodnota	zast. pl.a nádvoří	2426	501,00	6 733,00	3 373 233,-
Porovnávací hodnota	ostatní plocha	2429/2	127,00	6 733,00	855 091,-
Celkem			628,00		4 228 324,-*
Porovnávací hodnota	zahrada	2425	94,00	6 733,00	632 902,-

**tato cena je již obsažena v porovnávací hodnotě pozemku se stavbou*

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Jde o nemovitou věc, která po provedení nutných oprav v krátkodobém a střednědobém horizontu může zajišťovat dlouhodobý výnos, který bude v rámci daného segmentu stabilní a půjde o výnos odpovídající výnosu obdobných nemovitých věcí ve vyhledávaných polohách města Brna. Jde o nemovitou věc, která je prodejná za odhadnutou obvyklou cenu v přiměřené době prodeje pro tento realitní segment.

Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je bytový dům, s celkovou kapacitou 23 bytů a jeden nebytový prostor, kromě té části pozemku, která je zastavěna bytovým domem, je před domem předzahrádka, která je oplocená, s brankou, přes tuto předzahrádku je zajištěn vstup do domu. Na dvorní fasádu navazuje zpevněný dvůr s opěrnou zídou a zahrada s malým počtem porostů, oplocená. Jde o řadový, netyповý, zděný, devítipodlažní (1 PP a 8 NP) bytový dům, s výtahem, přístupný z veřejné zpevněné komunikace – z ulice Slepá, užívaný od r. 1932.

Pozemek

- pozemek je tvořen parcelami p.č. 2426 a p.č.2429/2, jedná se o zastavěnou plochu bytovým domem, předzahrádku, dvorek a zahradu za domem
- pozemek p.č. 2425 je využíván jako zahrada a navazuje na p.č. 2429/2
- dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je původní, tvořená převážně bytovými domy obdobného typu
- v blízkém okolí jsou obchody a služby
- v okolí domu jsou velmi omezené parkovací možnosti

Budova

- zděná netyповá 9-tipodlažní budova (1 PP a 8 NP), s 23 byty a jedním nebyt.prostorem
- stáří 85 roků
- stavební stav je uveden v nálezu znaleckého posudku
- vyjma jedné bytové jednotky jsou byty i nebytový prostor pronajaty (jedna bytová jednotka smlouvu na dobu určitou, ostatní jednotky na dobu neurčitou)
- poloha nemovité věci v preferované poloze města pro bydlení, dům má standardní dispoziční uspořádání, s běžnými výměrami bytů a vybavením
- většinu rekonstrukčních prací v bytech provedli uživatelé těchto jednotek vlastním nákladem a v cenových úvahách (mimo odhad opotřebení) nejsou promítnuty

Možnosti využití oceňované nemovité věci

Pouze pro stávající účel, tj. pro bydlení .

Majetkoprávní charakteristika

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

Základní tržní analýza nemovité věci

Analýza poptávky

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

Analýza nabídky

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

Názor na hodnotu nemovité věci z hlediska jednotlivých dílčích přístupů

Odhad obvyklé ceny bude vycházet ze dvou nejdůležitějších oceňovacích přístupů, tedy přístupu na bázi výnosů a přístupu na bázi porovnání , přičemž porovnávací hodnota bude generována z přímého a nepřímého porovnání a má zásadní vypovídací hodnotu, kontrolně je uveden odhad výnosové hodnoty, neboť výše výnosu hraje důležitou roli v rozhodovacím procesu kupujícího.

a/ Přístup na bázi výnosů

Pro odhad výnosové hodnoty bylo využito jako základní parametr cílové nájemné pro danou lokalitu dle zák. 107/2006 Sb., které pro obec Brno, k.ú. Černá Pole (dle členění oblast č. 2) je zaokrouhleně 110,- Kč/m²/měsíc . Nájemné za nebytový prostor uvažuji ve výši dle předložených podkladů.

Nájemné z bytů a nebytových prostor /rok 1 549 188,- Kč

Roční náklady procentem z ročního příjmu 20%

Roční náklady (zaokrouhleně)	- 309.838,- Kč
Čistý roční výnos	1,239.350,- Kč
Míra kapitalizace	4,5%
Výnosová hodnota = $\frac{\text{čistý roční výnos} * 100}{\text{Míra kapitalizace}}$	
Výnosová hodnota = $\frac{1\ 239\ 350 * 100}{4,5}$	27,541.111,- Kč
<u>Výnosová hodnota zaokrouhleně</u>	<u>27,540.000,- Kč</u>

b/ Přístup na bázi porovnání

Nabídka obdobných nemovitých věcí v Brně je nízká . Byly vyhodnoceny pokud možno nejbližší srovnatelné nabídky v daném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě jde o nájemní domy s přiměřeně obdobnou výměrou podlahové plochy a v obdobných lokalitách, což je v konkrétním případě poněkud složité. Nabídky obdobných typů nemovitých věcí je nutno vyhodnocovat poněkud opatrně, neboť každá z uvedených nemovitých věcí má řadu rozdílů, velmi záleží na technickém stavu nemovitých věcí, její poloze, na kvalitě stabilizovaného okolí, možnostech parkování, docházkových vzdálenostech k městské vybavenosti, k odpočinkovým zónám apod. Nabídkové ceny zejména v segmentu bytových domů v lokalitě města Brna bývají nadhodnoceny - jde o mnohdy méně reálné pohledy vlastníků na tržní situaci v tomto segmentu, skutečné prodejní ceny pak mohou být v závěrečném vyjednávání o ceně nižší. Dále bylo provedeno porovnání s nemovitými věcmi v příbuzném segmentu realitního trhu, tj. volných bytových jednotek.

Porovnávací hodnota za 1,0 m2 podlahové plochy přímým porovnáním 28.500,- Kč

Porovnávací hodnota za 1,0 m2 podlahové plochy porovnáním v příbuzném segmentu realitního trhu 28.200,- Kč

Integrace dílčích přístupů

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

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

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

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

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Silné stránky:

- odhadovaná nemovitá věc – bytový dům – je ve vyhledávané lokalitě města Brna pro bydlení
- dobré docházkové vzdálenosti k městské vybavenosti
- provedena výměna oken v celém domě a provedena oprava střešního pláště
- možnost využití zpevněného dvora a zahrady za domem

Slabé stránky:

- starší dispozice
- zhoršený technický stav původních prvků krátkodobé životnosti a bytového vybavení
- stavební závady dvorní fasády a vnitřní kanalizace
- silně omezené možnosti parkování

Výsledná jednotková cena na bázi přímého a nepřímého porovnání se bude nalézat v intervalu odhadnutých hodnot, tedy mezi 28.200,- Kč/m² a 28.500,- Kč/m², konkrétní výše porovnávací hodnoty leží **při středu tohoto intervalu a činí 28.300,- Kč/m²** (nejde o průměr těchto hodnot).

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	28 300 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci (viz tabulka v příloze)	1 198,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	33 903 400 Kč
-------------------------------------	----------------------

Zaokrouhleně	33 900 000 Kč
---------------------	----------------------

2. Pozemek p.č. 2425

Jde o parcelu vedenou v katastru nemovitostí jako zahrada, přibližně čtvercového tvaru, navazuje na p.č. 2429/2, je v rovině, výškově nad úrovní dvora, s malým množstvím náletových dřevin, bez staveb. Obvyklá cena pozemku kopíruje hodnotu, která vzešla z porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí v konkrétní lokalitě.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci **6 733 Kč/m²**
Výměra pozemku **94,00m³**

Výsledná porovnávací hodnota 632 902 ,00 Kč

Zaokrouhleně 632 900,00 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu – nemovité věci zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2

1.1. Bytový dům čp. 1322 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu **22 554 444,- Kč**

1.2. Pozemek p.č. 2426 a p.č. 2429/2 **2 729 916,- Kč**

1.3. Porosty **7 063,90 Kč**

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2 - celkem:

25 291 423,90 Kč

25 291 420,00 Kč

Po zaokrouhlení dle § 50:

Slovy:

dvacetpětmilionůdvěstědevadesátjedentisícčtyřistadvacetkč

2. Pozemek p.č. 2425 – celkem

408 618,- Kč

Po zaokrouhlení dle § 50:

408 620,-Kč

Slovy: čtyřistaosmtisícšestsedvacetkč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku - nemovité věci zapsané na LV č. 10001
pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město**

1. Pozemek p.č. 2426 s bytovým domem čp. 1322 a pozemek p.č. 2429/2
Obvyklá cena 33 900 000,00 Kč

Slovy: třicettřímilionůdevětsettisíc Kč

2. Pozemek p.č. 2425
Obvyklá cena 632 900,00 Kč

Slovy: šeststřicetdvatisícdevětset Kč

V Blansku 6.11.2017

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 2406/54
678 01 Blansko
telefon: +420603158839
e-mail: novum@reals.cz
kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory ekonomika - ceny a odhady nemovitostí stavebnictví - stavby obytné.</p> <p>Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1949/2017 znaleckého deníku.</p> <p>Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1949/2017.</p>
--------------------------	--

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Obvyklá cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tedy dle zák. 151/1997 Sb., a tato cena je platná bez dalšího cenového navýšení.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN - částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 30.8.2017	2
Snímek katastrální mapy	1
Situace širších vztahů	1
Tabulka uživatelů bytů s uvedením výše aktuálně hrazeného nájemného	1
Fotodokumentace	12























