

ZNALECKÝ POSUDEK č. 838-02/18

o ceně obvyklé nemovitostí v Brně Černá Pole, ulice Krkoškova č.or. 44 a 44a:

- pozemek parc.č. 981/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 1974,
- pozemek parc.č. 981/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 760,
- pozemek parc.č. 982 orná půda

vše zapsáno na LV 10001, katastrální území Černá Pole, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského nám 3, 601 67 Brno

Cenový předpis:

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých
zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění
určení ceny pro účely převodu nemovitosti

Účel posudku:

Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno

Posudek vypracoval:

15.01.2018.

Datum, k němuž se posudek provádí:

15.01.2018.

Datum místního šetření:

05.01, 08.01. a 15.01.2018.

Účastníci místního šetření:

nájemníci, znalec

Tento posudek obsahuje 36 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 19. ledna 2018.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631700419, ze dne 21.12.2017.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí v Brně Černá Pole, na ulici Krkoškova č. or. 44 a 44a:

- pozemek parc.č. 981/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 1974,
- pozemek parc.č. 981/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 760,
- pozemek parc.č. 982 orná půda

vše zapsáno na LV 10001, katastrální území Černá Pole, okres Brno-měst, ke dni místního šetření.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění a vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

1. NÁLEZ

1.1. Údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění je budova bytového domu v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepená pod celým půdorysem a se sedlovou střechou. Budova má dvě části, každá část je na samostatném pozemku a má samostatný vstup a schodiště.

Část vpravo při pohledu na dům z ulice (Krkoškova 44, na parc.č.981/1) má v každém NP jeden byt velikosti 2+1, neupravenou půdu pod sedlovou střechou a v suterénu sklepy bytů.

Část vlevo při pohledu na dům z ulice (Krkoškova 44a, na parc.č.981/2) má asi dvojnásobný půdorys, má v každém NP dva byty, v podkroví je jeden byt pod sedlovou střechou s vikýřem do ulice a v suterénu sklepy bytů, kotelnu kočárkárnu a žehlírnu. V 1. NP je byt velikosti 1+1 a 2+1 ve 2., 3. a 4. NP byty velikosti 3+1 a 2+1 a v podkroví jeden byt velikosti 3+1.

Obě části jsou v suterénu provozně propojeny chodbou. Kotelna umístěná ve větší části obstarává topení a teplou vodu pro obě části. Byt č.1 umístěný v přízemí menší části budovy (Krkoškova 44) vedle vstupu do domu, velikosti 2+1 má jeden pokoj a umístěný ve větší části budovy (Krkoškova 44a). Tento přízemní byt má tedy předsíň, kuchyň, koupelnu, WC a jeden pokoj na pozemku parc.č. 981/1 a druhý pokoj na pozemku parc.č. 981/2. Nelze tedy říct, že dvě části jsou dva samostatné domy.

Před domem je oplocená předzahrádka, za domem vydlážděný dvorek a zatravněná zahrada. Oceňován je také pozemek na kterém dům stojí včetně zahrady a předzahrádky.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 katastrální území Černá Pole, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 06.12.2017,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000,
- Evidenční listy pro výpočet nájemného ze dne 14.11.2017, zpracovalo oddělení správy budov odboru bydlení Úřadu městské části Brno-sever, Brno, Bratislavská 70,
- Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.10, vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č.

- 17/2013, platná od 1.1.2014 do 31.08.2017,
- Územní plán města Brna z internetového serveru města Brna,
 - Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění,
 - Vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017Sb.
 - Nabídky prodeje bytů a nájmu z internetového serveru s-reality,
 - Nabídky prodeje bytových domů z internetového serveru s-reality.

Pro zjištění stavu nemovitosti bylo použito výše uvedených podkladů a dále informací podaných při místním šetření. Místní šetření bylo spojeno s prohlídkou a měřením některých prostor nemovitosti.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001 katastrální území Černá Pole, okres Brno-město je:

A Vlastník nemovitosti:

Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno

B Parcela č.: 981/1 Výměra (m²): 160 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba Černá Pole č.pop. 1974 bytový dům
 981/2 Výměra (m²): 329 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba Černá Pole č.pop. 760 bytový dům
 982 Výměra (m²): 467 orná půda

V územním plánu jsou oceňované pozemky v oblasti stavební stabilizované, funkční typ BC plocha čistého bydlení.



2. POSUDEK - OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

Obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

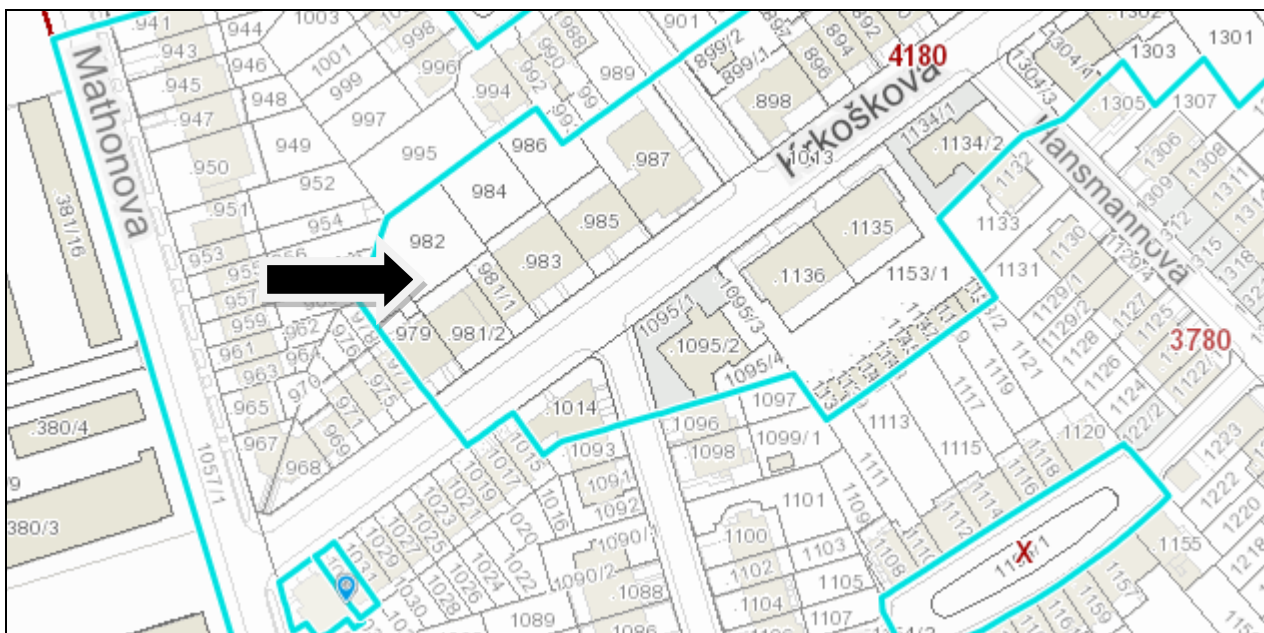
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do 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. 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.

2.1. VĚCNÁ HODNOTA

2.1.1 POZEMKY

2.1.1.1 Cenová informace - Ocenění pozemků podle cenové mapy

Město Brno má ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Cenová mapa stavebních pozemků č. 10 byla vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013 a byla platná od 1.1.2014 do 31.08.2017. Podle této cenové mapy byla jednotková cena pozemků zastavěných budovou a pozemků kolem budovy v jednotném funkčním celku 4 180 Kč/m².



2.1.1.2 Ocenění pozemků cenovým porovnáním

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny byly zjištěny z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku upravit, snížit zpravidla o 15 %.

Ceny porovnatelných pozemků jsou převzaty z nabídek internetu z prosince 2017. Údaje o porovnatelných pozemcích z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

	lokality	výměra (m ²) 560	požadovaná jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na polohu	úprava na velikost	úprava celkem	jednotková cena (Kč/m ²)	
1	Maloměřice	2784	4 490	0,85	3 817	0,90	0,95	0,86	4 464	
2	Sadová	501	9 300	0,85	7 905	1,00	1,00	1,00	7 905	
3	Slatina	2589	5 000	0,85	4 250	0,90	0,95	0,86	4 971	
4	Tuřany	1320	4 900	0,85	4 165	0,80	1,00	0,80	5 206	
5	Kociánka	1472	6 990	0,85	5 942	1,00	1,00	1,00	5 942	
6	Přízřenice	1800	3 500	0,85	2 975	0,80	0,95	0,76	3 914	
7	Bystrc	3689	4 100	0,85	3 485	0,85	0,95	0,81	4 316	
8	Ivanovice	691	7 838	0,85	6 662	0,90	1,00	0,90	7 403	
	průměr								5 515	
Směrodatná výběrová odchylka									<i>s</i>	1 462
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - <i>s</i>	4 053
Pravděpodobná horní hranice									průměr + <i>s</i>	6 977

Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním činí 5 515 Kč/m²

2.1.1.3 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku:

Jednotková cena podle cenové mapy (platné od 1.1.2014 do 31.8.2017) 4 180 Kč/m²
Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním 5 515 Kč/m²

Na základě výše uvedeného rozboru, a s tím, že cenové porovnání má nejvyšší váhu lze **stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaných pozemků na 5 500 Kč/m².**

2.1.1.4 Výpočet obvyklé ceny pozemků

pozemek parc.č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena pozemku (Kč)	cena po zaokrouhlení obvyklá cena pozemku (Kč)
981/1	160	5500	880 000	880 000
981/2	329	5500	1 809 500	1 810 000
982	467	5500	2 568 500	2 568 000
celkem	956		5 258 000	5 258 000

Obvyklá cena pozemků parc.č. 981/1, 981/2 a 982 k.ú. Černá Pole činí 5 258 000 Kč

2.1.2 BYTOVÝ DŮM - VĚCNÁ HODNOTA

Pro výpočet věcné hodnoty, časové reprodukční ceny, bylo použito hodnoty zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti.

Popis domu

Předmětem ocenění je zděná budova bytového domu v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepená pod celým půdorysem a se sedlovou střechou s vikýřem. Budova má dvě části, každá část je na samostatném pozemku a má samostatný vstup a schodiště. Obě části jsou v suterénu provozně propojeny a kotelna umístěná ve větší části obstarává topení a teplou vodu i v menší části. Byt umístěný v přízemí menší části budovy, velikosti 2+1 jedním pokojem zasahuje do větší části budovy.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, stropy jsou železobetonové s rovným povrchem. Střecha je sedlová, krov vazný z dřevěných trámů, střešní krytina je pálená taška, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Nad větší částí budovy je do ulice vybudován vikýř a na půdě je vestavěn podkrovní byt. Schodiště je dvouramenné, stupně betonové s povrchem teraco, podesty dlážděné z keramických dlaždic, zábradlí ocelové s dřevěným madlem. Podlahy obytných místností a předsíní jsou vlasy, v kuchyních, koupelnách a WC je keramická dlažba, nebo PVC. Okna bytů jsou plastová, dveře rovné, plné nebo prosklené do ocelových plechových zárubní. Omítky vnitřní jsou vápenné hladké, omítky vnější břizolit. V kuchyni jsou lince se sporáky na plyn, a dřezy, v koupelnách vana, umyvadlo, na WC mísa a splachovadlo. Topení v bytech je centrální z plynové kotelny, umístěné v suterénu domu. Kotelna obstarává i přípravu teplé vody. V domě není výtah. Podkrovní byt má vlastní plynový kotel pro etážové topení přípravu teplé vody v bytě.

Dům je připojen na vodovodní, plynovodní, kanalizační, teplovodní a elektrickou síť. Dům dle sdělení některých nájemníků byl postaven v r. 1956, stáří je $2018 - 1956 = 62$ roků. Konstrukce a většina vybavení, včetně rozvodů elektro, vody a kanalizace je původní. Vyměněny byly jen původní okna za plastová. Podkrovní byt byl vybudován na náklady nájemníka v r. 2002.

Úpravy v bytech, zejména úpravy kuchyní, koupelen a topení byly prováděny údajně na náklady nájemníků.

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	Zastavěná plocha (m ²)		
	Krkoškova 44	Krkoškova 44a	budova celkem
1.PP	12,60*7,40 = 93,24	12,60*15,15 = 190,89	284,13
1.NP	12,60*7,40 = 93,24	12,60*15,15 = 190,89	284,13
2.NP	12,60*7,40 = 93,24	12,60*15,15 = 190,89	284,13
3.NP	12,60*7,40 = 93,24	12,60*15,15 = 190,89	284,13
4.NP	12,60*7,40 = 93,24	12,60*15,15 = 190,89	284,13
ZP celkem	466,20 m²	954,45 m²	1 420,65 m²
	32,816 %	67,184 %	100,000 %

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	284,13 m ²	3,00 m	852,39
1.NP	284,13 m ²	3,10 m	880,80
2.NP	284,13 m ²	3,10 m	880,80
3.NP	284,13 m ²	3,10 m	880,80
4.NP	284,13 m ²	3,10 m	880,80
Součet	1 420,65 m ²		4 375,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,375,59 / 1\,420,65 = 3,08$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,420,65 / 5 = 284,13$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor (m ³)		
	Krkoškova 44	Krkoškova 44a	budova celkem
1.PP	$(12,60*7,40)*3,00 = 279,72$	$(12,60*15,15)*3,00 = 572,67$	852,39
1.NP	$(12,60*7,40)*3,10 = 289,04$	$(12,60*15,15)*3,10 = 591,76$	880,80
2.NP	$(12,60*7,40)*3,10 = 289,04$	$(12,60*15,15)*3,10 = 591,76$	880,80
3.NP	$(12,60*7,40)*3,10 = 289,04$	$(12,60*15,15)*3,10 = 591,76$	880,80
4.NP	$(12,60*7,40)*3,10 = 289,04$	$(12,60*15,15)*3,10 = 591,76$	880,80
zastřešení	$(12,60*7,40)*(1/2*1,10+1/2+4,55) = 263,40$	$(12,60*15,15)*(1/2*1,10+1/2*3,00+1/2*2,05) = 586,99$	850,39
OP celkem	1699,28 m³	3526,70 m³	5225,98 m³
	32,516 %	67,484 %	100,000 %

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	852,39 m ³
1.NP	NP	880,80 m ³
2.NP	NP	880,80 m ³
3.NP	NP	880,80 m ³
4.NP	NP	880,80 m ³
Zastřešení	Z	850,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 225,98 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100

10. Schody	betonové s povrchem teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné plné i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy, keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední z kotelny na plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	instalován	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se sporákem	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. 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 vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

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):	*	0,9432
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 526,06
Plná cena: 5225,98 m ³ * 4 526,06 Kč/m ³	=	23 653 099,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 112 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 112 = 55,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,446
=	10 549 282,17 Kč

Rozdělení nákladové ceny na části:

	obestavěný prostor	%	nákladová cena
Krkoškova 44	1699,28 m ³	32,516 %	3 430 204,60 Kč
Krkoškova 44a	3526,70 m ³	67,484 %	7 119 077,57 Kč
Budova celkem	5225,98 m ³	100,000 %	10 549 282,17 Kč

2.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Cena venkovních úprav je odhadnuta na 5 % ceny stavby bytového domu tedy:

Krkoškova 44	3 430 204 . 0,05 = 171 510 Kč
Krkoškova 44a	7 119 077 . 0,05 = 355 955 Kč
Budova celkem	10 549 282 . 0,05 = 527 465 Kč

2.1.4 VĚCNÁ HODNOTA BYTOVÉHO DOMU VČETNĚ POZEMKU

	věcná hodnota budov	cena venkovních úprav	obvyklá cena pozemku	věcná hodnota s pozemkem
Krkoškova 44 na parc.č. 981/1	3 430 205 Kč	171 510 Kč	880 000 Kč	4 481 715 Kč
Krkoškova 44a na parc.č. 981/2	7 119 077 Kč	355 955 Kč	1 810 000 Kč	9 285 032 Kč
Budovy s pozemky	10 549 282 Kč	527 465 Kč	2 690 000 Kč	13 766 747 Kč
Zahrada parc.č. 982			2 568 000 Kč	2 568 000 Kč
Celkem	10 549 282 Kč	527 465 Kč	5 258 000 Kč	16 334 747 Kč

Věcná hodnota bytového domu č.p. 1974 včetně pozemku parc.č. 981/1 po zaokrouhlení (Krkoškova 44)	4 482 000_Kč
Věcná hodnota bytového domu č.p. 760 včetně pozemku parc.č. 981/2 po zaokrouhlení (Krkoškova 44a)	9 285 000_Kč
Pozemek parc.č. 982 (zahrada)	2 568 000_Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemky celkem	16 335 000_Kč

2.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA

2.2.1 Dispozice domu a popis bytů

Bytový dům je zděná stavba v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažimi a se sedlovou střechou, podsklepená pod celým půdorysem a se sedlovou střechou. Budova má dvě části, každá část je na samostatném pozemku a má samostatný vstup a schodiště. Obě části jsou v suterénu provozně propojeny a byt umístěný v přízemí menší části budovy jedním pokojem zasahuje do větší části budovy. Nad větší částí je vybudován podkrovní byt s vikýřem do ulice.

Dům Krkoškova 44 na pozemku parc.č.981/1

Dům Krkoškova 44 na pozemku parc.č.981/1, tedy část vpravo při pohledu na dům z ulice má v každém nadzemním podlaží jeden byt velikosti 2+1.

Dispozice bytů č. 2, 3 a 4 ve 2., 3. a 4. NP a je následující. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud přímo je WC a koupelna, vpravo kuchyně se špiží a balkonem vlevo pak pokoj, přes který je přístupná ložnice umístěná nad vstupní chodbou do domu. Okna obou pokojů jsou orientována na jih do ulice, okno kuchyně na sever do dvora.

Byt č.1 umístěný v 1. NP domu Krkoškova 44 vedle vstupu do domu, velikosti 2+1 má stejnou dispozici jako byty nad ním jen s tím rozdílem, že byt nemá balkon a má jeden pokoj umístěný ve vedlejší větší části budovy. Tento přízemní byt má tedy předsíň, kuchyň, koupelnu, WC a jeden pokoj na pozemku parc.č. 981/1 a druhý pokoj na pozemku parc.č. 981/2.

V koupelnách je umyvadlo a vana, v kuchyni je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem, na WC mísa se splachovačem. Topení v bytech je ústřední z kotelny, přičemž toto obstarává i teplou vodu. Podlahy obytných místností a předsíní jsou vlysy, v koupelnách a WC je keramická dlažba v kuchyních 0dlažba nebo PVC. Okna bytů jsou plastová, dveře rovné, plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Všechny byty mají v suterénu umístěné sklepní kóje.

Úpravy v bytech si údajně prováděli nájemníci na vlastní náklady.

Výměry bytů a nájemné, uvedené v následujících tabulkách, bylo zjištěno z evidenčních listů pro výpočet nájemného ze dne 14.11.2017, zpracovaných oddělením správy budov odboru bydlení Úřadu místní části Brno-sever Brno Bratislavská 70.

Výměry bytů v domě Krkoškova 44 v m²

Byt	předsíň	kuchyň	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	balkon	spíž	celkem
1	5,02	11,18	23,68	18,33	2,57	0,83	1,40		0,88	63,89
2	5,00	11,70	20,00	18,00	2,70	1,30	2,50	2,20	0,90	64,30
3	5,00	11,90	20,50	17,50	2,70	1,30	2,50	2,20	0,90	64,50
4	5,00	11,70	20,00	17,50	2,70	1,30	2,50	2,20	0,90	63,80
	Celkem									256,49

Dům Krkoškova 44a na pozemku parc.č.981/2

Dům Krkoškova 44a na pozemku parc.č.981/2 má v každém nadzemním podlaží dva byty, v podkroví je jeden byt pod sedlovou střechou s vikýřem do ulice a v suterénu sklepy bytů, kotelnu kočárkárnu a žehlírnu. V 1. NP je byt velikosti 1+1 a 2+1 ve 2., 3. a 4. NP byty velikosti 3+1 a 2+1 a v podkroví jeden byt velikosti 3+1.

Byt č. 1 velikosti 1+1 je umístěn v 1. NP domu vlevo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud přímo je WC a koupelna, vpravo kuchyně se špiží, vlevo pak pokoj. Okno pokoje je orientováno na jih do ulice, okno kuchyně na sever do dvora.

Byty č. 3, 5 a 7 velikosti 2+1 jsou umístěny ve 2., 3. a 4. NP domu vlevo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud přímo je WC a koupelna, vpravo kuchyně se špiží a balkonem, vlevo pak dva pokoje. Okna pokojů jsou orientovány na jih do ulice, okno kuchyně na sever do dvora.

Byt č. 2 velikosti 2+1 je umístěn v 1. NP domu vpravo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru písmene L a odtud přímo je WC a koupelna, vpravo větší pokoj a vlevo menší pokoj a kuchyně se špiží. Okno většího pokoje je orientováno na jih do ulice, okno menšího pokoje a kuchyně na sever do dvora.

Byty č. 4, 6 a 8 velikosti 3+1 jsou umístěny ve 2., 3. a 4. NP domu vpravo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru písmene L a odtud přímo je WC a koupelna, vpravo dva pokoje a vlevo třetí pokoj a kuchyně se špiží a balkonem. Okna dvou pokojů jsou orientovány na jih do ulice, okno třetího pokoje a kuchyně na sever do dvora.

V koupelnách je umyvadlo a vana, v kuchyni je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem, na WC mísa se splachovačem. Topení v bytech je ústřední z plynové kotelny, přičemž toto obstarává i teplou vodu. Podlahy obytných místností a předsíní jsou vlasy, v koupelnách a WC je keramická dlažba v kuchyních dlažba nebo PVC. Okna bytů jsou plastová, dveře rovné, plně nebo prosklené do ocelových zárubní. Všechny byty mají v suterénu umístěné sklepní kóje.

Úpravy v bytech si údajně prováděli nájemníci na vlastní náklady.

Byt č. 9 vybudovaný na náklady nájemníka, velikosti 3+1 je umístěn v 5. NP domu v podkroví, je zbudován téměř nad celým půdorysem větší části budovy. Do ulice je vikýř, do dvora vikýř není, neboť je využito půdního prostoru díky poměrně vysoké půdní nadezdívce. Z podesty schodiště se vstupuje do prostorné haly s oknem do ulice. Odtud vpravo jsou dva menší pokoje, jeden s oknem do ulice ve vikýři, druhý s podkrovním oknem do dvora. Z haly vlevo se vstupuje do velkého obytného prostoru rozčleněného na pokojovou část s podkrovním oknem do dvora a kuchyňskou část s oknem do ulice ve vikýři. Vedle kuchyňského koutu s kuchyňskou linkou je koupelna s vanou a sprchovým koutem s oknem do ulice ve vikýři. Do koupelny je vestavěno WC. Z obývacího prostoru je přístupná terasa orientovaná do dvora. Podlaha v hale, v koupelně a WC je keramická dlažba, v pokojích i kuchyňském koutu je plovoucí podlaha. Topení v podkrovním bytě je etážové s vlastním plynovým kotlem, který také obstarává přípravu teplé vody.

Výměry bytů v domě Krkoškova 44a v m² (převzato z evidenčních listů pro výpočet nájemného)

Byt	předsíň	kuchyň	pokoj	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	balkon	komora	celkem
1	4,80	11,00	23,00			2,56	1,60	1,50		1,00	45,46
2	9,00	11,90	23,50	13,90		2,55	1,25	2,90		0,97	65,97

3	5,00	11,90	20,00	18,50		2,55	1,20	2,00	3,60	0,85	65,60
4	10,10	11,90	14,00	20,20	18,40	2,70	1,20	2,00	2,00	1,00	83,50
5	5,00	11,20	20,00	18,10		2,50	1,20	1,43	2,16	0,72	62,31
6	10,10	11,90	14,00	20,20	18,40	2,70	1,20	2,00	2,00	1,00	83,50
7	5,00	11,90	20,00	17,40		2,60	1,30	2,60	2,40	0,80	64,00
8	10,10	11,90	14,90	20,20	18,40	2,60	1,30	3,90	1,90	1,00	86,20
9	21,20	28,60	19,80	19,72	30,00	13,80	2,20		7,82		143,14
	Celkem										699,68

2.2.2 Realizované nájemné bytů

Realizované měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Krkoškova 44 v r. 2017

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m ²)		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
1.NP	1	2 + 1	Škarohlíd	63,89	63,19	4 210
2.NP	2	2 + 1	Mazalová	64,30	61,95	4 128
3.NP	3	2 + 1	Pospíšil	64,50	62,15	4 171
4.NP	4	2 + 1	Baborová	63,80	61,45	4 090
Celkem				256,49	248,74	16 599
Roční nájemné bytů v budově Krkoškova 44 celkem pro r. 2017: 12 * 16599 = 199188 Kč						

Realizované měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Krkoškova 44a v r. 2017

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m ²)		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
1.NP	1	1 + 1	Marcalík	45,46	44,71	3 021
	2	2 + 1	Bartošková	65,97	64,52	4 308
2.NP	3	2 + 1	Šmatlák	65,60	62,80	4 195
	4	3 + 1	Veselý	83,50	81,50	5 434
3.NP	5	2 + 1	Vagnerová	62,31	60,52	4 044
	6	3 + 1	Čalkovská	83,50	81,50	5 505
4.NP	7	2 + 1	Zbrojová	64,00	61,50	4 109
	8	3 + 1	Špeta	86,20	83,30	5 523
5.NP	9	3 + 1	Rampl	143,14	135,29	0 *
Celkem				699,68	675,64	36 139
Roční nájemné bytů v budově Krkoškova 44a celkem pro r. 2017: 12 * 36139 = 433 668 Kč						

*Nájemník byt vybudoval vlastním nákladem, neplatí 20 roků nájem.

Nájemné bytů, kromě bytu č.9, má slevu nájemného ve výši 45 %, Obvyklé nájemné bylo proto stanoveno cenovým porovnáním.

2.2.3 Stanovení obvyklého nájemného bytů

Jednotkové nájemné bytů bylo zjištěno porovnáním s jednotkovými nájemnými z inzerovaných nabídek v internetu z prosince 2017 pro dvou a třípokojové byty velikosti podlahové plochy 50 až 85 m². Nabídky pronájmů bytů jsou uvedeny v příloze.

	lokality	podlahová plocha (m ²)	požadované měsíční nájemné (Kč)	požadované jednotkové nájemné (Kč)	úprava na zdroj	upravené nájemné (Kč)	úprava na polohu	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ²)
1	Č.Pole Jugoslávská	53	9700	183	0,85	156	1,00	156
2	Č.Pole Novotného	55	9500	173	0,85	147	1,00	147
3	Ponava Pionýrská	55	11000	200	0,85	170	0,95	179
4	Lesná Šrámkova	78	13 500	173	0,85	147	0,95	155
5	Lesná Seifertova	76	13 000	171	0,85	145	0,95	153
6	Veveří Botanická	80	10 000	125	0,85	106	0,95	112
7	Veveří Tučkova	70	8 700	124	0,85	106	0,95	111
8	Č.Pole Merhautova	74	10 900	147	0,85	125	0,95	132
9	Veveří ul.Veveří	70	12 000	171	0,85	146	0,95	153
10	Veveří Lidická	80	14 900	186	0,85	158	0,95	167
11	Veveří Kotlářská	85	14 500	171	0,85	145	0,95	153
12	Střed nám.Svobody	84	14 000	167	0,85	142	1,00	142
Průměrné jednotkové měsíční nájemné								147 Kč/m²
Směrodatná výběrová odchylka					<i>s</i>			20
Pravděpodobná spodní hranice					průměr - <i>s</i>		127	
Pravděpodobná horní hranice					průměr + <i>s</i>		167	

Obvyklé jednotkové měsíční nájemné bytu činí 147 Kč/m²/měsíc

Obvyklé měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Krkoškova 44:

Podlaží	č.bytu	započitatelná podlahová plocha (m ²)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ² /měsíc)	měsíční nájemné (Kč/ měsíc)
1.NP	1	63,19	147	9 289
2.NP	2	61,95	147	9 107
3.NP	3	62,15	147	9 136
4.NP	4	61,45	147	9 033
Celkem		248,74		36 565
Roční nájemné domu Krkoškova 44 celkem			12 * 36 565 = 438 780 Kč	

Obvyklé měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Krkoškova 44a:

Podlaží	č.bytu	započitatelná podlahová plocha (m ²)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ² /měsíc)	měsíční nájemné (Kč/ měsíc)
1.NP	1	44,71	147	6 572
	2	64,52	147	9 484
2.NP	3	62,80	147	9 232
	4	81,50	147	11 981
3.NP	5	60,52	147	8 896

Výnosová hodnota bytového domu č.p. 1974 včetně pozemku parc.č. 981/1 po zaokrouhlení (Krkoškova 44)	7 374 000 Kč
Výnosová hodnota bytového domu č.p. 760 včetně pozemku parc.č. 981/2 po zaokrouhlení (Krkoškova 44a)	20 236 000 Kč
Pozemek parc.č. 982 (zahrada)	2 568 000 Kč
Cena budovy bytového domu výnosovým způsobem s pozemky celkem	30 178 000 Kč

2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM SE SOUČTEM CEN BYTŮ V DOMĚ

2.3.1 Princip metody výpočtu

Zjištění obvyklé ceny spočívá v porovnání s cenou domu vypočtenou jako součet cen jednotlivých bytů v domě a upravenou koeficientem „obsazenosti bytu“, přičemž ocenění jednotlivých bytů je provedeno porovnávacím způsobem s nabídkami prodeje bytů.

Koeficient „obsazenosti bytu“ zohledňuje skutečnost, že všechny byty domu jsou obsazeny nájemníky, které nelze vystěhovat a dále skutečnost, že cena nemovitosti prodaná jako celek bude vždy nižší, než součet cen jednotlivých částí nemovitosti prodaných jako každá zvlášť, nehledě k tomu, že v případě prodeje jednotlivých bytů je nutno nejprve dům na jednotlivé bytové a nebytové jednotky rozdělit. Proto byl koeficient „obsazenosti bytu“ stanoven hodnotou 0,80.

2.3.2 Výpočet obvyklých cen jednotlivých bytů v domě

V následující tabulce je uvedeno cenové porovnání cen bytů. Všechny byty jsou z Brna a jsou velikosti 2 + 1 nebo 3 + 1 s podlahovou plochou 60 až 90 m².

	lokality	podlahová plocha (m ²)	požadovaná cena (Kč)	jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na polohu	jednotková cena oceňovaného objektu odvozená (Kč/m ²)
1	nám SNP	73	3 700 000	50 685	0,85	43 082	1,00	43 082
2	Provazníková	75	3 950 000	52 667	0,85	44 767	1,00	44 767
3	Botanická	82	4 460 000	54 390	0,85	46 232	1,00	46 232
4	Cejl	89	4 313 930	48 471	0,85	41 200	0,90	45 778
5	Božetěchova	70	3 480 000	49 714	0,85	42 257	0,90	46 952
6	Staňkova	65	2 980 000	45 846	0,85	38 969	0,90	43 299
7	Cejl	76	3 500 000	46 053	0,85	39 145	0,90	43 494
8	Fillova	75	3 750 000	50 000	0,85	42 500	0,95	44 737
9	Sekaninova	80	4 000 000	50 000	0,85	42 500	0,95	44 737
10	Merhautova	74	3 099 000	41 878	0,85	35 597	1,00	35 597
11	Tučkova	62	3 250 000	52 419	0,85	44 556	1,00	44 556
12	Štýřice	68	3 499 700	51 466	0,85	43 746	0,95	46 048
13	Antonínská	85	4 590 000	54 000	0,85	45 900	0,95	48 316
14	Ibsenova	75	3 890 000	51 867	0,85	44 087	0,95	46 407
Průměrná jednotková cena bytu								44 572 Kč/m²

	Směrodatná výběrová odchylka		s	2 975
	Pravděpodobná spodní hranice		průměr - s	41 596
	Pravděpodobná horní hranice		průměr + s	47 547

Obvyklá jednotková cena bytu cenovým porovnáním činí 44 572 Kč/m²

Ceny bytů v domě Krkoškova 44 cenovým porovnáním:

podlaží	č. bytu	výměra bytu (m ²)	jednotková cena bytu (Kč/m ²)	cena bytu (Kč)	cena bytu upravená koef. „obsazenosti bytu“ (Kč)
1.NP	1	63,19	44572	2 816 505	2 253 204
2.NP	2	61,95	44572	2 761 235	2 208 988
3.NP	3	62,15	44572	2 770 150	2 216 120
4.NP	4	61,45	44572	2 738 949	2 191 160
Celkem		248,74		11 086 839	8 869 471

Cena části bytového domu Krkoškova 44 porovnáním se součtem cen bytů v domě činí

8 869 000 Kč

Ceny bytů v domě Krkoškova 44a cenovým porovnáním:

podlaží	č. bytu	výměra bytu (m ²)	jednotková cena bytu (Kč/m ²)	cena bytu (Kč)	cena bytu upravená koef. „obsazenosti bytu“ (Kč)
1.NP	1	44,71	44 572	1 992 814	1 594 251
	2	64,52	44 572	2 875 785	2 300 628
2.NP	3	62,80	44 572	2 799 122	2 239 297
	4	81,50	44 572	3 632 618	2 906 094
3.NP	5	60,52	44 572	2 697 497	2 157 998
	6	81,50	44 572	3 632 618	2 906 094
4.NP	7	61,50	44 572	2 741 178	2 192 942
	8	83,30	44 572	3 712 848	2 970 278
5.NP	9	135,29	37 886	5 125 597	4 100 478
Celkem		675,64		29 210 077	23 368 062

* jednotková cena podkrovního bytu vzhledem k jeho velké rozloze byla snížena o 15%

Cena části bytového domu Krkoškova 44a porovnáním se součtem cen bytů v domě činí

23 368 000 Kč

2.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY DOMU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je tedy provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny mohou být zjištěny:

- z nájemních smluv z dané nemovitosti, případě nemovitosti stejného nebo obdobného charakteru

ve stejné lokalitě a době.

- z databáze znalce, kdy znalec se opírá o svoje záznamy a zkušenosti o cenách nemovitostí, a to z poslední doby a stejného místa,
- z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku upravit.

Princip metody spočívá v tom, že z databáze je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² podlahové plochy, užitkové plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitostí, pokud jsme si však vědomi jejich specifík. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium: cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Vzhledem k tomu, že v inzerci se jedná o ceny požadované, je třeba v výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem zpravidla 0,85. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují polohu nemovitosti, velikost, technický stav a vybavení, velikosti pozemku patřící k nemovitosti, možnost rozšíření a názor znalce z hlediska tržního.

Ceny porovnatelných bytových domů jsou převzaty z nabídek internetu z prosince 2017. Údaje o porovnatelných bytových domech z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 1					
Č. oceň objektu	Lokalita	Počet bytů nebytů	Užitná plocha (m ²)	Jiné	Poměr velikosti užitných ploch
(1)	Krkoškova	4 + 9	924		
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	
1	Židenice Filipínského	4	333	velmi dobrý stav	0,36
2	Kr. Pole Jungmanova	3	488	velmi dobrý stav	0,53
3	Komín Branka	3+2	356	velmi dobrý stav	0,39
4	Žabovřesky Přívrat	3	260	po rekonstrukci	0,28
5	Řečkovice Sibiřská	2	380	před rekonstrukcí	0,41
6	Zábrdovice Příční	12+3	1300	dobrá stav	1,41
7	Husovice Dukelská	5	230	velmi dobrý stav	0,25
8	Trnitá Mlýnská	12+1	1070	velmi dobrý stav	1,16
9	Židenice Viniční	5	244	velmi dobrý stav	0,26
10	Ponava Ptašinského	14	1367	velmi dobrý stav	1,48

Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	<i>I</i>	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K5$	Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	34 535	0,85	29 355	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,945	31 063
2	33 811	0,85	28 739	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,050	27 371
3	29 494	0,85	25 070	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,945	26 529
4	41 358	0,85	35 154	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	0,990	35 509
5	18 395	0,85	15 636	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,810	19 303
6	21 538	0,85	18 307	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	22 884
7	66 957	0,85	56 913	0,85	1,00	1,05	1,00	1,00	0,893	63 769
8	19 625	0,85	16 681	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	0,840	19 859
9	45 082	0,85	38 320	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,050	36 495
10	39 088	0,85	33 225	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	0,998	33 308
Celkem průměr									Kč	31 609
Směrodatná výběrová odchylka									<i>s</i>	12 849
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - <i>s</i>	18 760
Pravděpodobná horní hranice									průměr + <i>s</i>	44 458
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu									
K3	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)									
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
KC	Koeficient celkový		$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$							

Obvyklá jednotková cena užitné plochy bytového domu cenovým porovnáním je 31 609 Kč/m²

	Krkoškova 44	Krkoškova 44a
Započitatelná podlahová plocha	248,74 m ²	675,64 m ²
Obvyklá jednotková cena	31 609 Kč/m ²	31 609 Kč/m ²
Obvyklá cena části domu včetně pozemku	7 862 423 Kč	21 356 305 Kč
Obvyklá cena budovy včetně pozemků	29 218 727 Kč	

Cena bytového domu č.p. 1974 včetně pozemku parc.č. 981/1 cenovým porovnáním po zaokrouhlení (Krkoškova 44)	7 862 000 Kč
Cena bytového domu č.p. 760 včetně pozemku parc.č. 981/2 cenovým porovnáním po zaokrouhlení (Krkoškova 44a)	21 356 000 Kč
Pozemek parc.č. 982 (zahradka)	2 568 000 Kč
Cena budovy bytového domu cenovým porovnáním s pozemky celkem	31 786 000 Kč

REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

	Krkoškova 44	Krkoškova 44a	Celkem
Věcná hodnota nemovitosti	4 481 700	9 284 500	
Výnosová hodnota nemovitosti	7 374 000	20 236 000	
Cena porovnáním se součtem cen bytů	8 869 000	23 368 000	
Cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	7 862 000	21 356 000	
Stanovená obvyklá cena	7 860 000	21 360 000	29 220 000
Obvyklá cena pozemku zahrady parc.č. 982			2 568 000
Nemovitosti celkem			31 788 000

Na základě výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cenové porovnání má nejvyšší váhu a požaduje to zákon o oceňování majetku byla stanovena:

Obvyklá cena bytového domu č.p. 1974 včetně pozemku parc.č. 981/1 (Krkoškova 44) 7 860 000 Kč

Obvyklá cena bytového domu č.p. 760 včetně pozemku parc.č. 981/2 cenovým porovnáním po zaokrouhlení (Krkoškova 44a) 21 360 000 Kč

Obvyklá cena pozemku parc.č. 982 (zahrada) 2 568 000 Kč

Cena nemovitých věcí celkem 31 788 000 Kč

Přehled podlahových ploch bytů domu Krkoškova 44 a domu Krkoškova 44a:

Krkoškova 44			podlahová plocha (m ²)	
Podlaží	č.bytu	velikost	celková	započitatelná
1.NP	1	2 + 1	63,89	63,19
2.NP	2	2 + 1	64,30	61,95
3.NP	3	2 + 1	64,50	62,15
4.NP	4	2 + 1	63,80	61,45
Byty celkem			256,49	248,74

Krkoškova 44a			podlahová plocha (m ²)	
Podlaží	č.bytu	velikost	celková	započitatelná
1.NP	1	1 + 1	45,46	44,71
	2	2 + 1	65,97	64,52
2.NP	3	2 + 1	65,60	62,80
	4	3 + 1	83,50	81,50
3.NP	5	2 + 1	62,31	60,52
	6	3 + 1	83,50	81,50
4.NP	7	2 + 1	64,00	61,50
	8	3 + 1	86,20	83,30
5.NP	9	3 + 1	143,14	135,29
Byty celkem			699,68	675,64

Výměry bytů jsou převzaty z evidenčních listů pro výpočet nájemného

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti v Brně Černá Pole, ulice Krkoškova č.or. 44 - pozemek parc.č. 981/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 1974, vše zapsáno na LV 10001, katastrální území Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 15.01.2018 činí

7 860 000 Kč

slovy sedmmilionůosmsetšedesáttisíc korun českých.

Obvyklá cena nemovitosti v Brně Černá Pole, ulice Krkoškova č.or. 44a - pozemek parc.č. 981/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.pop. 760, vše zapsáno na LV 10001, katastrální území Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 15.01.2018 činí

21 360 000 Kč

slovy dvacetjedenmiliontřistašedesáttisíc korun českých.

Obvyklá cena nemovitosti v Brně Černá Pole, u ulice Krkoškova - pozemek parc.č. 982 orná půda – zahrada bytových domů Krkoškova 44 a 44a, vše zapsáno na LV 10001, katastrální území Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 15.01.2018 činí

2 568 000 Kč

slovy dvamilionypětšedesátosmtisíc korun českých.

Ing.Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

V Brně, dne 19. ledna 2018.

PS

Podle mého názoru obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc a v konkrétním místě dosáhnout, tedy cena konečná, tedy s DPH.

Tomu odpovídá i následující:

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, tedy cena konečná.

V Cenovém věstníku MF ze dne 29. listopadu 2016 je uveřejněn Výměr MF č. 01/2017 ze dne 25. listopadu 2016, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

V Části I. Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny, odd.A jsou uvedeny:

1. Nemovitosti (stavby, byty, nebytové prostory, pozemky a trvalé porosty),

V Části III. Obecná, přechodná a zrušující ustanovení je uvedeno:

1. Úředně stanovenými cenami uvedenými v části I. tohoto výměru se rozumí ceny včetně daně z přidané hodnoty podle jiného právního předpisu.³⁸⁾

³⁸⁾ *Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.*

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Nabídky pronájmů bytů z internetu
Nabídky prodeje bytů z internetu
Nabídky prodeje bytových domů z internetu
Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 838 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 02/18.

V Brně, dne 19. ledna 2018.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Bytový dům Brno Krkoškova 44 a 44a

