

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 782-42/16

o ceně zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé nemovitosti v Brně Masarykova čtvrť,
ulice Lerchova č. or. 14 – pozemku parc. č. 1027 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je
bytový dům č. pop. 306, a pozemky parc.č. 1028 a č. 1026/1 obojí zahrada, katastrální území
Stránice, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor

Účel posudku:

Malinovského nám 3, 601 67 Brno
zjištění ceny pro účely převodu nemovitosti

Posudek vypracoval:

Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno

Datum, k němuž se posudek provádí:

08.11. 2016

Datum místního šetření:

05. a 08.11. 2016

Účastníci místního šetření:

nájemníci, znalec

Tento posudek obsahuje 47 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631600224, ze dne 24.10.2016. Úkolem znalce je stanovit cenu zjištěnou podle cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti – pozemku parc. č. 1027 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. pop. 306, a pozemky parc.č. 1028 a 1026/1 obojí zahrada, katastrální území Stránice, okres Brno-město, na ulici Lerchova č. or. 14 v Brně, 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

1. NÁLEZ

1.1. Údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění je budova bytového domu č.p.306, polovina dvojdomu, se třemi nadzemními podlažními a s valbovou střechou. Půdorys domu je tvaru přibližně obdélníka s delší stranou téměř ve směru sever jih v s odseknutým severovýchodním rohem. Tímto useknutým rohem navazuje na sousední polovinu dvojdomu . Dům je postaven na svahu, do kterého je 1. NP zaříznuto. V 1.NP je jeden byt velikosti 1 + 1 se vstupem i okny ze zahrady a sklepy bytů, ve 2.NP a 3.NP jsou vždy dva byty na podlaží a to 2 + 1 a 1 + 1. Celkem je v budově 5 bytů. V podkroví se staví další dva podkrovní byty. Kolem domu ze 3 stran je oplocená zatravněná zahrada s několika stromy a keři. Oceňován je dále pozemek na kterém dům stojí parc.č.1027 a pozemky zahrady parc.č.1028 a 1026/1.

Na jižní části zahrady stojí trafostanice, na pozemku parc.č.1026/2 a garáž, na pozemku parc.č.1026/3. Tyto stavby ani pozemky nejsou předmětem posudku.

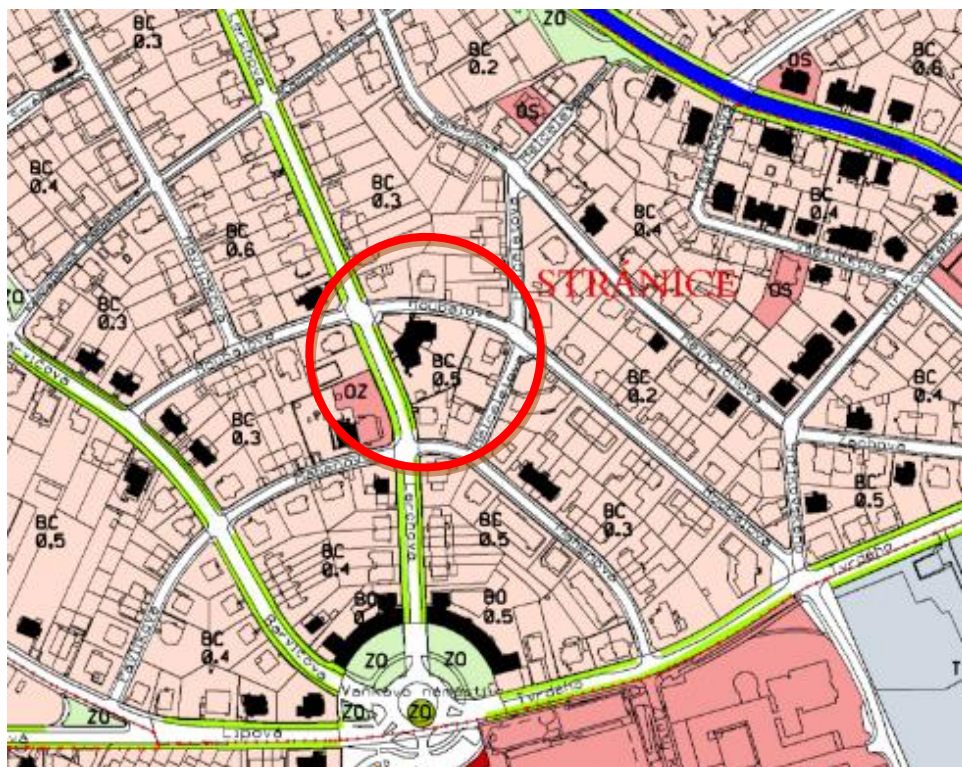
Dvojvila na rohu ulic Lerchova a Roubalova vznikla v roce 1923 pro ředitele Báňské a hutní společnosti, jejíž generální ředitelství bylo po první světové válce přesunuto z Vídně do Brna. Stavbu klasicizující vily podle návrhu vídeňského architekta Karla Lehrmanna řídil brněnský stavitel Fritz Schmeer a do její podoby zasáhli i samotní objednatelé – ředitelé Kruliš-Randa a Rejholec.

Dům patří k tradičním historizujícím realizacím a vznikl v době, kdy se již v brněnské architektuře začaly objevovat první projevy funkcionalismu. Nárožní dvojvila je tvořena symetricky totožnými domy a situována na svažitém pozemku ulice Roubalovy. Hmota vily působí navenek díky dynamickým tvarům oblých rohů a konkávnímu prohnutí nárožní strany až barokním dojmem, což zdůrazňují i historizující plastické detaily fasády nebo mohutná korunní římsa se zubořezem. V roce 1930 společnost přesunula svoje sídlo z Brna do Prahy a všechny brněnské domy postupně prodala.

Dispozice v obou částech domu je zrcadlově téměř totožná, zachovaná je jen polovina do ulice Roubalova, kdežto oceňovaná část do ulice Lerchova je přestavěna. V padesátých letech získal tuto část domu textilní závod Mosilana, který v něm zřídil internát pro své učnice. Od roku 1961 byl objekt pod správou Obvodního národního výboru a byly zde zřízeny byty. Druhá část domu do ulice Roubalova byla současným majitelem zrekonstruována do původního stavu.

zdroj: www.bam.brno.cz

V územním plánu jsou oceňované pozemky v oblasti stavební stabilizované, určené pro všeobecné bydlení.



2. POSUDEK

2.1. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

2.1.1 POZEMKY

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 je platná od 1.1.2014.

Podle této cenové mapy je jednotková cena pozemků zastavěných budovou a pozemků kolem budovy v jednotném funkčním celku 6 460 Kč/m².

Cena pozemků:

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena pozemku (Kč)
1027	310	6 460	2 002 600
1026/1	894	6 460	5 775 240
1028	174	6 460	1 124 040
celkem	1 378		8 901 880

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$1/2*(16,85+6,40)*13,65-1,50*1,50*3,14*1/2$ $+1/2*(17,10+14,15)*1/2*(8,85+3,15)+10,70*3,05$	=	281,53
2.NP	$1/2*(16,85+6,40)*13,65-1,50*1,50*3,14*1/2$ $+1/2*(17,10+14,15)*1/2*(8,85+3,15)+10,70*3,05$	=	281,53
3.NP	$1/2*(16,85+6,40)*13,65-1,50*1,50*3,14*1/2$ $+1/2*(17,10+14,15)*1/2*(8,85+3,15)$	=	248,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	281,53 m ²	3,60 m	1 013,51
2.NP	281,53 m ²	3,70 m	1 041,66
3.NP	248,90 m ²	3,70 m	920,93
Součet	811,96 m ²		2 976,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 976,10 / 811,96	= 3,67 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	811,96 / 3	= 270,65 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba 1.NP	$281,53*3,60$	=	1 013,51 m ³
Vrchní stavba 1.NP	$281,53*3,70$	=	1 041,66 m ³
Vrchní stavba 3.NP	$248,90*3,70$	=	920,93 m ³
Zastřešení	$248,90*1/2*7,00-13,65*7,00*1/2*13,65*1/2*1/3$	=	762,46 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba 1.NP	NP	1 013,51 m ³
Vrchní stavba 1.NP	NP	1 041,66 m ³
Vrchní stavba 3.NP	NP	920,93 m ³
Zastřešení	NP	762,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>3 738,56 m³</u>

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 tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100

5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	cementovápenné štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné plné i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	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	kotel na plyn	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se sporákem	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	okenice, mříže	S	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	P	3,00	100	0,46	1,38
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	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,08
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9708

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):	*	0,9444
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8722
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9708
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 103,11
Plná cena: 3 738,56 m ³ * 4 103,11 Kč/m ³	=	15 339 722,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 160 = 58,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,1 % / 100)

	*	0,419
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 427 343,90 Kč

Bytový dům - zjištěná nákladová cena = 6 427 343,90 Kč

Cena bytového domu zjištěná nákladovým způsobem je 6 427 344 Kč

2.1.2.2 OCENĚNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Popis bytů

Oceňovaný bytový dům je polovina dvojdomu, se třemi nadzemními podlažími a s valbovou střechou. Dům je postaven na svahu, do kterého je 1. NP zaříznuto. V 1.NP je jeden byt velikosti 1 + 1 se vstupem ze zahrady a sklepy bytů, ve 2.NP a 3.NP jsou vždy dva byty na podlaží a to 2 + 1 a 1 + 1. V podkroví se staví další dva podkrovní byty velikosti 2 + 1 a 1 + 1. Celkem je (bude) v domě 7 bytů.

Půdorys domu je tvaru přibližně obdélníka s delší stranou téměř ve směru sever jih v s odseknutým severovýchodním rohem.

Byt č. 1 se nachází v 1. NP a je velikosti 2+1 o celkové výměře 86 m². Vstup do bytu je ze zahrady do předsíně a odtud vpravo do kuchyně. Z kuchyně jsou přístupné všechny ostatní místnosti bytu. Větší pokoj je naproti od vstupu do kuchyně, vlevo je koupelna s WC a vedle vstupu do kuchyně jsou dveře do menšího pokoje. Všechna okna vedou na východ resp. na jih do

zahrady. Podlahy v kuchyni i pokojích jsou plovoucí, v předsíni a koupelně dlažba. V koupelně je vana, umyvadlo a WC mísa se splachovačem. Topení a ohřev vody obstarává plynový kotel umístěný v kuchyni.

Byt č. 2 se nachází ve 2. NP vlevo při pohledu na dům z ulice a je velikosti 1+1 o celkové výměře 67 m². Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud vlevo je WC koupelna a kuchyně, přímo je pokoj. Kuchyně a koupelna má okno do ulice, pokoj na nároží ulic Lerchova, Roubalova. Byt je po celkové rekonstrukci, údajně na náklady nájemníka. Podlahy v kuchyni i pokoji jsou plovoucí, v předsíni, koupelně a WC dlažba. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo na WC mísa se splachovačem, v kuchyni kuchyňská linka. Topení a ohřev vody obstarává plynový kotel umístěný v předsíni. Byt má v 1. NP umístěný sklep.

Byt č. 3 se nachází ve 2. NP na pravé straně bytového domu při pohledu na dům z ulice a je velikosti 2+1 o celkové výměře 139 m². Z podesty schodiště se vstupuje do haly a odtud vpravo je předsíňka, přímo kuchyně a půlkruhový pokoj a mírně vlevo je komora. Z předsíňky je přístupná koupelna, WC a malý pokoj. Z kuchyně je přístupná předsíň (prosklená veranda), ze které je možno po schodišti sejít do zahrady. Všechna okna vedou na východ resp. na jihovýchod do zahrady. Byt se v době ocenění rekonstruuje, je bez podlah a jakéhokoli zařízení. Byt má v 1. NP umístěný sklep.

Byt č. 4 se nachází ve 3. NP vlevo při pohledu na dům z ulice a je velikosti 1+1 o celkové výměře 47 m². Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud vlevo je koupelna s WC a kuchyně, přímo je pokoj. Kuchyně a koupelna má okno do ulice, pokoj na nároží ulic Lerchova, Roubalova. Byt je po celkové rekonstrukci, údajně na náklady nájemníka. Podlahy v předsíni, kuchyni i pokoji jsou plovoucí, v koupelně je dlažba. V koupelně je vana, umyvadlo a WC mísa se splachovačem, v kuchyni kuchyňská linka. Topení a ohřev vody obstarává plynový kotel umístěný v předsíni. Byt má v 1. NP umístěný sklep.

Byt č. 5 se nachází ve 3. NP na pravé straně bytového domu při pohledu na dům z ulice a je velikosti 2+1 o celkové výměře 129 m². Z podesty schodiště se vstupuje do haly a odtud vpravo je předsíňka, přímo je kuchyně a půlkruhový pokoj a mírně vlevo je komora. Z předsíňky je přístupná koupelna, WC a malý pokoj. Z kuchyně vedou dveře do půlkruhového pokoje a na balkon. Všechna okna vedou na východ resp. na jihovýchod do zahrady. Půlkruhový pokoj je rozdělen příčkou na dvě části. Podlahy v pokojích i kuchyni jsou parkety jinak PVC nebo dlažba. V koupelně je vana a umyvadlo na WC mísa se splachovačem, v kuchyni kuchyňská linka. Topení je etážové na plyn, kotel také obstarává ohřev vody. Byt má v 1. NP umístěný sklep.

Byty č. 6 a 7 v podkroví se začínají stavět, v době ocenění je půdní prostor prázdný, bez jakékoli příčky, není tedy ani možno zjistit dispozici a velikosti místností bytů. Podle částečné projektové dokumentace mají být podkrovní byty následující:

Byt č. 6 se má nacházet v podkroví vlevo při pohledu na dům z ulice o velikosti 3 + kk o celkové výměře 78 m². Z podesty schodiště se vstupuje do podkrovní místnosti se vstupní, kuchyňskou, jídelní a obytnou částí. Dvě ložnice jsou situovány do ulice Lerchova, koupelna s WC a komora na nároží ulic Lerchova, Roubalova.

Byt č. 7 se má nacházet v podkroví vpravo při pohledu na dům z ulice o velikosti 2 + kk o celkové výměře 79 m². Z podesty schodiště se vstupuje do podkrovní místnosti se vstupní, kuchyňskou, jídelní a obytnou částí. Ložnice a koupelna s WC jsou situovány do ulice Lerchova.

Výměry bytů č. 1 až 5 byly převzaty z výpočtových listů pro výpočet nájemného ze dne 18.07.2016, které zpracovala Správa nemovitostí MČ Brno-střed provozovna Brno, Měnínská 4. Výměry podkrovních bytů č. 6 a 7 jsou převzaty z projektové dokumentace výstavby podkroví.

Výměry bytů v domě Lerchova 306/14 v m²

podlaží	byt	předsíň	kuchyň	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	hala	balkon	komora	celkem
1.NP	1	4,40	27,25	32,00	10,60	8,40						82,65
2.NP	2	9,00	9,00	28,00		3,18	0,86	10,00			6,66	66,70
2.NP	3	23,00 6,00	17,80	32,00	28,00	3,00	1,40	4,00	22,00		1,50	138,70
3.NP	4	6,90	11,26	23,58		2,43	0,94	2,00				47,11
3.NP	5	11,50 4,80	18,00	28,00	27,00	3,00	1,50	3,00		27,00	5,00	128,80
podkroví	6		47,5	11,3	8,3	8,3					3,0	78,4
podkroví	7		52,2	14,1		7,5					5,1	78,9
Celkem												621,26

Nájemné z bytů

Nájemné, uvedené v následující tabulce, byly převzaty z výpočtových listů pro výpočet nájemného ze dne 18.07.2016, které zpracovala Správa nemovitostí MČ Brno-střed provozovna Brno, Měnická 4.

Měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Lerchova 306/14

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m ²)		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
1.NP	1	2 + 1	Daněk	82,65	82,65	8 204
2.NP	2	1 + 1	Kurjanová	66,70	61,70	5 636
2.NP	3	2 + 1	Pelech	138,70	136,70	12 208
3.NP	4	1 + 1	Kráčmarová	47,11	47,11	2 440
3.NP	5	2 + 1	Homolová	128,80	113,80	11 146
podkroví	6	3 + kk	Němcová	78,4	78,4	279
podkroví	7	2 + kk	Kučera	78,9	78,9	1 584
Celkem				621,26	599,26	41 497
Roční nájemné v budově celkem realizované v r. 2016:				12 * 41497 = 497 964 Kč		

Stanovení ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$C_v = N \times 100 / p$$

kde N je roční nájemné snížené o výdaje

p je míra kapitalizace v procentech dle přílohy č. 16.

V případě domu s nájemními byty p = 5 %

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 497 964,00 Kč

Odpočty nákladů

procentem ze zjištěného nájemného 497 964 * 40 % = - 199 185,60 Kč

z ceny zastavěného pozemku 5% 281,5 * 6460 * 0,05 = - 90 924,50 Kč

odpočet nákladů celkem 290 110,10 Kč

Maximální odpočet nákladů 497 964 * 50%	248 982,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	= 248 982,00 Kč
Míra kapitalizace 5,00 %	5,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	4 979 640,00 Kč

Cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem je 4 979 640 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Zatřídění nemovitosti do skupin podle analýzy rozvoje nemovitosti se provede podle přílohy č. 23 tab. 2 vyhlášky :

Změny v okolní zástavbě, které by mohly ovlivnit výnosnost nebo prodejnost nemovitosti nejsou z územního plánu města Brna zřejmé. V územního plánu je oblast vedena jako stavební, stabilizovaná určená pro bydlení.

Rozšiřování nemovitosti se také nepředpokládá.

Z výše uvedeného lze zařadit nemovitost do skupiny D - Změny okolí a podmínek bez základních změn, stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 6 427 344 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 979 640 Kč

$R = / CV - CN/ = 1 447 704 \text{ Kč}$

Výpočet dle přílohy 23 tab. 2, skupiny D): $C = CV + 0,10 R = 5 124 410 \text{ Kč}$

Cena bytového domu zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu je 5 124 410 Kč

2.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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 - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020 * 1,070 = \mathbf{1,091}$$

2.1.3.1. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 001,38
Plná cena: 5,00 m * 1 001,38 Kč/m	=	5 006,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 60 = 60,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	2 002,76 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	2 185,01 Kč
Přípojka vody - zjištěná cena	=	2 185,01 Kč

2.1.3.2. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 4 021,14

Plná cena: 5,00 m * 4 021,14 Kč/m

= 20 105,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 120 = 77,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$

* 0,225

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 523,78 Kč

Koeficient pp

* 1,091

Cena stavby CS

= 4 935,44 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= 4 935,44 Kč

2.1.3.3. Přípojky elektro v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2140

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 371,95

Plná cena: 5,00 m * 371,95 Kč/m

= 1 859,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 60 = 68,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,3 \% / 100)$

* 0,317

Nákladová cena stavby CS_N

= 589,54 Kč

Koeficient pp

* 1,091

Cena stavby CS

= 643,19 Kč

Přípojky elektro v zemi - zjištěná cena

= 643,19 Kč

2.1.3.4. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	840,34
Plná cena: 5,00 m * 840,34 Kč/m	=	4 201,70 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 31 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 60 = 51,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,7 \% / 100)$	*	0,483
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 029,42 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	2 214,10 Kč
Plynová přípojka - zjištěná cena	=	2 214,10 Kč

2.1.3.5. Plot z kovových profilů

Plot je z ocelových tyčí s betonovou podezdívkou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: $(4,0+26,3+32,0+33,0+11,0)*2,0 = 212,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 650,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 589,64
Plná cena: 212,60 m ² * 4 589,64 Kč/m ²	=	975 757,46 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 93 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 130 = 71,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,5 \% / 100)$	*	0,285
Nákladová cena stavby CS_N	=	278 090,88 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	303 397,15 Kč
Plot z kovových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena	=	303 397,15 Kč

2.1.3.6. Podezdívka plotu - opěrná zed'

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: $0,30 \cdot 1,50 \cdot (4,0 + 26,3) + 0,30 \cdot 1,00 \cdot (32,0 + 33,0 + 11,0) = 36,44 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 775,84
Plná cena: 36,44 m ³ * 5 775,84 Kč/m ³	=	210 471,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 93 / 120 = 77,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Podezdívka plotu -Opěrná zeď - zjištěná cena

*	0,225
=	47 356,11 Kč
*	1,091
=	51 665,52 Kč
=	51 665,52 Kč

2.1.3.7. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3.2. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 200,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 901,12
Plná cena: 1,00 ks * 8 901,12 Kč/ks	=	8 901,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 93 / 130 = 71,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena

*	0,285
=	2 536,82 Kč
*	1,091
=	2 767,67 Kč
=	2 767,67 Kč

2.1.3.8. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 900,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	19 193,04
Plná cena: 1,00 ks * 19 193,04 Kč/ks	=	19 193,04 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 93 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 130 = 71,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,5 \% / 100)$	*	0,285
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 470,02 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	5 967,79 Kč
Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena	=	5 967,79 Kč

2.1.3.9. Schodiště na zahradu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Délka: $14 * 1,10 = 15,40$ m	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 952,78
Plná cena: 15,40 m * 1 952,78 Kč/m	=	30 072,81 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 93 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 120 = 77,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 766,38 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	7 382,12 Kč
Schodiště na zahradu - zjištěná cena	=	7 382,12 Kč

2.1.3.10. Rampa těžká – vstup do domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Délka:	5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	5 410,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	14 879,66
Plná cena: 5,00 m * 14 879,66 Kč/m	=	74 398,30 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 93 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 120 = 77,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 77,5 \% / 100)$	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 739,62 Kč
Koeficient pp	*	1,091
Cena stavby CS	=	18 262,93 Kč
Rampa těžká – vstup do domu - zjištěná cena	=	18 262,93 Kč

2.1.3.11. Rekapitulace venkovních úprav

1. Přípojka vody	2 185,00 Kč
2. Přípojka kanalizace	4 935,40 Kč
3. Přípojky elektro	643,20 Kč
4. Plynová přípojka	2 214,10 Kč
5. Plot z kovových profilů	303 397,20 Kč
6. Podezdívka plotu - opěrná zeď	51 665,50 Kč
7. Vrátko ocelových profilů - kovářské provedení	2 767,70 Kč
8. Vrata z ocelových profilů - kovářské provedení	5 967,80 Kč
9. Schodiště na zahradu	7 382,10 Kč
10. Rampa těžká – vstup do domu	18 262,90 Kč
Venkovní úpravy celkem	399 420,90 Kč

2.1.4 TRVALÉ POROSTY

Porosty na pozemku parc.č. 1028

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč /jedn]	Cena [Kč]
višeň	25	1 Ks	491,-	- 50 %	245,50	245,50
Součet:					=	245,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	245,50 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
tis červený Jehličnaté keře II	1 880,-	30 roků - 50 %	1,00 ks 940,-	940,-
hloh obecný Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	30 roků - 50 %	1,00 ks 830,-	830,-
líška obecná Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	30 roků - 50 %	1,00 ks 965,-	965,-
Součet:			2 735,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	2 461,50 Kč
Porosty na pozemku parc.č. 1028 - zjištěná cena			=	2 707,- Kč

Porosty na pozemku parc.č. 1026/1**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
borovice lesní Jehličnaté stromy I	25 760,-	50 roků - 50 %	5,00 ks 12 880,-	64 400,-
jedle bělokorá Jehličnaté stromy I	25 760,-	50 roků - 50 %	1,00 ks 12 880,-	12 880,-
habr obecný Listnaté stromy III	25 160,-	30 roků - 50 %	1,00 ks 12 580,-	12 580,-
jasan ztepilý Listnaté stromy II	21 780,-	30 roků - 50 %	2,00 ks 10 890,-	21 780,-
Součet:			111 640,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	100 476,00 Kč
Porosty na pozemku parc.č. 1026/1 - zjištěná cena			=	100 476,- Kč
Porosty celkem: 2 707,- + 100 476,- = 103 183 Kč				

2.1.4 REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU:

Cena pozemků parc.č. 1027, 1026/1, 1028	8 901 880 Kč
Cena bytového domu č.p. 306 kombinací nákladového a výnosového způsobu	5 124 410 Kč
Venkovní úpravy	399 421 Kč
Trvalé porosty	103 183 Kč
Cena nemovitosti celkem	14 528 924 Kč

2.2 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 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.2.1. POZEMKY

2.2.1.1 Ocenění pozemků podle cenové mapy stavebních pozemků

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 je platná od 1.1.2014. Podle této cenové mapy je **jednotková cena oceňovaného pozemku 6 460 Kč/m²**.

2.2.1.2 Ocenění pozemků podle platné oceňovací vyhlášky

Ocenění podle § 3 a § 4 odst. 1, vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v platném znění.
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 460 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index trhu s nemovitými věcmi a index polohy jsou uvedeny v odst. 2.1.3. tohoto posudku

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,070 = 1,091$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	9 460,-	1,091		10 320,86

Zjištěná jednotková cena stavebního pozemku = 10 320,86 Kč/m²

2.2.1.3 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 listopadu 2016. 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)	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	Sadová	356	10584	0,85	8996	0,90	1,00	0,90	9996
2	G Broma	460	8480	0,85	7208	0,90	1,00	0,90	8009
3	Kociánka	585	6980	0,85	5933	0,90	1,00	0,90	6592
4	Soběšice	530	6320	0,85	5372	0,80	1,00	0,80	6715
5	Jundrov	1212	6972	0,85	5926	0,80	1,00	0,80	7408
6	Řečkovice	700	5302	0,85	4507	0,80	1,00	0,80	5633
7	Lesná	697	4992	0,85	4243	0,80	1,00	0,80	5304
8	Král. Pole	940	6990	0,85	5942	0,80	1,00	0,80	7427
	průměr								7135

Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním činí 7 130 Kč/m²

2.2.1.4 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku:

Jednotková cena podle cenové mapy	6 460 Kč/m ²
Jednotková cena stavebního pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku zjištěná dle oceňovacího předpisu	10 320 Kč/m ²
Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním	7 130 Kč/m ²

Pozemek parc.č. 1027 zastavěná plocha je zastavěn budovou bytového domu a **pozemek parc.č. 1028 zahrada** tvořící jakousi předzahrádku domu, **tvoří jednotný funkční celek**. Na základě výše uvedeného rozboru, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu těchto pozemků s ohledem na cenové porovnání, které má nejvyšší váhu a požaduje ho zákon o oceňování majetku na **7 000 Kč/m²**.

Pozemek parc.č. 1026/1 zahrada na jižní části domu, má téměř trojnásobnou výměru jako zastavěná plocha domu, parc.č.1027, lze proto stanovit jednotkovou cenu této zahrady na 50 až 60% stavebního pozemku, tedy **4 000 Kč/m²**

Výpočet obvyklé ceny pozemků:

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková obvyklá cena (Kč/m ²)	obvyklá cena pozemku (Kč)
1027	310	7 000	2 170 000
1026/1	894	4 000	3 576 000
1028	174	7 000	1 218 000
celkem	1 378		6 964 000
Obvyklá cena pozemků celkem po zaokrouhlení			7 000 000

Obvyklá cena pozemků činí 7 000 000 Kč

2.2.2 BYTOVÝ DŮM - VĚCNÁ HODNOTA

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena nebo reprodukční časová cena.

Pro výpočet věcné hodnoty bylo použito hodnoty zjištěné nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky bez koeficientu prodejnosti.

Popis domu a konstrukcí a výpočet ceny nákladovým způsobem je uveden v části 2.1.2.1 posudku.

Věcná hodnota bytového domu po zaokrouhlení činí	6 427 300 Kč
Venkovní úpravy celkem s koeficientem pp	399 420,90 Kč
Koeficient pp ($I_T * I_P = 1,020 * 1,070 = 1,091$)	
Venkovní úpravy celkem bez koeficientu pp	366 105,32 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav po zaokrouhlení	366 100 Kč

Věcná hodnota bytového domu včetně pozemku:

Věcná hodnota bytového domu č.p. 306	6 427 300 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav	366 100 Kč
Pozemky parc.č. 1027, 1026/1, 1028	6 964 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemky	13 757 400 Kč

2.2.3 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Oceňovaná nemovitost je pozemek parc. č. 1027 zastavěná plocha, jehož součástí je bytový dům č. pop. 306, a pozemky parc.č. 1028 a 1026/1 obojí zahrada vše k.ú. Stránice.

Celková výměra pozemků je 1378 m² a výměra zastavěné plochy bytového domu jen 310 m². Pozemek zahrady je víc než 1000 m², tedy cca trojnásobný, což je pro bytový dům velmi neobvyklé. Pro ocenění obvyklou cenou byla proto nemovitost rozdělena na bytový dům s pozemky parc.č. 1027 a 1028 o celkové výměře 484 m² jako jeden jednotný funkční celek a pozemek parc.č. 1026/1 je oceněn zvlášť.

Důvodem rozdělení je to, že cena bytového domu výnosová, cena určená ze součtu cen bytů v domě i cena cenovým porovnáním s jinými bytovými domy zahrnuje v sobě i cenu přiměřeného pozemku. Ale v daném případě je pozemek zahrady neúměrně velký. Dalším důvodem pro rozdělení je velká atraktivita místa a tedy i poměrně vysoká cena pozemku.

K výnosové ceně, k ceně určené ze součtu cen bytů v domě i k ceně cenovým porovnáním je nutno přičíst obvyklou cenu pozemku zahrady, tedy cenu parc.č. 1026/1, která činí 3 576 000 Kč.

Popis bytů a výměry místností jsou uvedeny v části 2.1.2.2 posudku.

2.2.3.1 Stanovení obvyklého nájemného bytů

Nájemné bytů bylo zjištěno porovnáním s nájmy z inzerovaných nabídek v internetu z listopadu 2016, pro různé velikosti bytu.

Byty velikosti 1 + 1 s podlahovou plochou 30 - 50 m²

	lokality	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m ²)	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ²)
1	Mahenova	8 500	52	0,85	1,0	7 225	139
2	Preslova	6 500	33	0,85	1,0	5 525	167
3	Bayerova	10 900	56	0,85	0,9	10 294	184
4	Lipová	7 500	35	0,85	1,0	6 375	182
5	Kr.Pole	7 000	39	0,85	0,9	6 611	170
6	Komín	7 500	40	0,85	0,8	7 083	177
Průměr jednotkového nájemného							170
Jednotkové měsíční nájemné bytu s podlahovou plochou 30 - 50 m ² po zaokrouhlení							170 Kč/m ²

Byty velikosti 2+ 1 a 3 + 1 s podlahovou plochou cca 70 – 80 m²

	lokalita	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m ²)	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ²)
1	Preslova	10 900	80	0,85	1,0	9265	116
2	Bayerova	15 800	78	0,85	1,0	13430	172
3	Antonínská	10 000	76	0,85	0,9	9444	124
4	Merhautova	12 000	70	0,85	0,9	11333	162
5	Fillova	12 000	80	0,85	0,9	11333	142
6	Nejedlého	15 500	82	0,85	0,9	14639	179
Průměr jednotkového nájemného							149
Jednotkové měsíční nájemné bytu s podlahovou plochou 70 - 80 m ² po zaokrouhlení							150 Kč/m ²

Byty velikosti 4+ 1 a větší s podlahovou plochou přes 100 m²

	lokalita	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m ²)	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ²)
1	Stránice	18 000	110	0,85	1,0	15 300	139
2	Řečkovice	19 000	140	0,85	0,8	20 188	144
3	Štýřice	15 000	112	0,85	0,9	14 167	126
4	Černá Pole	15 400	110	0,85	0,9	14 544	132
5	Jaselská	25 000	210	0,85	0,9	23 611	112
6	Pisárky	15 000	120	0,85	0,9	14 167	118
Průměr jednotkového nájemného							129
Jednotkové měsíční nájemné bytu s podlahovou plochou přes 100 m ² po zaokrouhlení							130 Kč/m ²

Podle zákona č.107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a podle údajů Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb. je cílová hodnota měsíčního nájemného bytů v oceňovaném domě 111,97 Kč za 1m². Tuto částku lze považovat za naprosto minimální.

Za obvyklé nájemné podlahové plochy půdního prostoru lze považovat asi 20% ceny podlahové plochy bytu, tedy 30 Kč/m²/měsíc.

Výpočet obvyklého nájemného:

Měsíční obvyklé nájemné v jednotlivých bytech domu Lerchova 306/14

Podlaží	č.bytu	velikost	podlahová plocha (m ²)	jednotkové nájemné (Kč/m ²)	měsíční nájemné (Kč)
1.NP	1	2 + 1	82,65	150	12 398
2.NP	2	1 + 1	61,70	150	9 255
2.NP	3	2 + 1	136,70	130	17 771
3.NP	4	1 + 1	47,11	170	8 009
3.NP	5	2 + 1	113,80	130	14 794
Byty celkem			441,96		62 227

podkroví	78,4	3 + kk	78,40	30	2 352
podkroví	78,9	2 + kk	78,90	30	2 367
<i>Podkroví celkem</i>			<i>157,30</i>		<i>4 719</i>
Bytový dům celkem			599,26		66 946
Roční nájemné celkem				12 * 66 949 = 803 388 Kč	

Obvyklé roční nájemné v bytovém domě celkem po zaokrouhlení činí 803 000 Kč

2.2.3.2 Stanovení výdajů

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu se sníží o:

a) 5 % z ceny pozemku zastavěné plochy stavbou:

zastavěná plocha domu	281,5 m ²	
cena pozemku:	7 000 Kč/m ²	
náklad za pozemek:	0,05 x 281 x 7 000 =	98 350 Kč

b) náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 až 1,0 % z ceny zjištěné

nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez K _p ,		
cena stavby bez opotřebení a bez K _p	15 339 723 Kč	
náklady na údržbu a opravy:	15 339 723 x 0,005 =	76 699 Kč

c) náklady na správu: odhad 100 x 7 x 12 = 8 400 Kč

d) daň z nemovitosti a pojištění odhad 2 000 + 2328 = 4 400 Kč

Výdaje celkem: 187 849 Kč

2.2.3.3 Stanovení ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$C_v = N \times 100 / p$$

kde N je roční nájemné snížené o výdaje

p je míra kapitalizace pro domy s nájemními byty p = 5 %

Roční nájemné z bytů celkem: 803 388 Kč

Celková výše nákladů snižujících nájemné: 187 849 Kč

Roční nájemné snížené o výdaje: 615 539 Kč

Cena zjištěná výnosovým způsobem: $C_v = 615 539 / 0,05 = 12 310 780$ Kč

Cena bytového domu včetně pozemků parc.č. 1027 a 1028 tvořící jednotný funkční celek výnosovým způsobem	12 310 780 Kč
Obvyklá cena pozemku zahrady parc.č. 1026/1,	3 576 000 Kč
Cena bytového domu včetně pozemků výnosovým způsobem	15 886 780 Kč

Cena bytového domu určená výnosovým způsobem po zaokrouhlení je 15 887 000 Kč

2.2.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY DOMU POROVNÁNÍM SE SOUČTEM CEN BYTŮ V DOMĚ

2.2.4.1 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 jednotky rozdělit. Dále je nutno si uvědomit, že byty lze prodat jen nájemníkům, kteří v bytě bydlí a nikomu jinému.

Proto byl koeficient „obsazenosti bytu“ stanoven hodnotou 0,90.

Oceňovaná nemovitost pro ocenění obvyklou cenou byla nemovitost rozdělena na bytový dům s pozemky parc.č. 1027 a 1028 o celkové výměře 484 m² jako jeden jednotný funkční celek a pozemek parc.č. 1026/1 je oceněn zvlášť.

K ceně určené ze součtu cen bytů v domě je nutno přičíst obvyklou cenu pozemku zahrady, tedy cenu parc.č. 1026/1, která činí 3 576 000 Kč.

2.2.4.2 Výpočet obvyklých cen jednotlivých bytů v domě

V následujících tabulkách je uvedeno cenové porovnání různých velikostí bytů pro stanovení obvyklého nájemného bytů.

Byty 1 + 1 s velikostí 40 – 50 m² podlahové plochy

	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	Nové Sady	40	2 200 000	55 000	0,85	46 750	0,9	51 944
2	Štýřice	40	2 100 000	52 500	0,85	44 625	0,9	49 583
3	Nový Lískovec	42	2 626 830	62 544	0,85	53 162	0,8	66 453
4	Kounicova	47	2 300 000	48 936	0,85	41 596	0,9	46 217
5	Botanická	49	2 399 000	48 959	0,85	41 615	0,9	46 239
6	Žabovřesky	48	2 633 000	54 854	0,85	46 626	0,9	51 807
7	Žabovřesky	43	2 990 000	69 535	0,85	59 105	0,9	65 672
8	Bezručova	44	2 840 000	64 545	0,85	54 864	0,9	60 960
Průměrná jednotková cena bytu velikosti 40 – 50 m ² podlahové plochy								54 859

Byty 2 + 1 a 3 + 1 s velikostí 70 – 80 m² podlahové plochy

	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	Štýřice	71	3 792 000	53 408	0,85	45 397	1,0	45 397
2	St. Brno	72	3 780 000	52 500	0,85	44 625	0,9	49 583
3	Staňkov	80	3 740 000	46 750	0,85	39 738	0,9	44 153
4	Renneská	72	3 500 000	48 611	0,85	41 319	0,9	45 910
5	St. Brno	78	4 000 000	51 282	0,85	43 590	0,9	48 433
6	Ponava	71	3 800 000	53 521	0,85	45 493	0,9	46 695
7	Sladová	75	4 290 000	57 200	0,85	48 620	1,0	46 955
8	Botanická	78	3 650 000	46 795	0,85	39 776	0,9	46 955
Průměrná jednotková cena bytu velikosti 70 - 80 m ² podlahové plochy								46 760

Byty 3 + 1 a 4 + 1 s velikostí přes 100 m² podlahové plochy

	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	Bezručova	109	4 400 000	40 367	0,85	34 312	0,9	38 124
2	Údolní	137	5 490 000	40 073	0,85	34 062	0,9	37 847
3	Kotlářská	119	5 000 000	42 017	0,85	35 714	0,9	39 683
4	Výstavní	180	8 858 000	49 211	0,85	41 829	0,9	46 477
5	Hlinky	114	5 500 000	48 246	0,85	41 009	0,9	45 565
6	Gorkého	120	4 790 000	39 917	0,85	33 929	0,9	37 699
7	Zeleného	105	5 750 000	54 762	0,85	46 548	1,0	46 548
8	Pisárky	101	4 790 000	47 426	0,85	40 312	1,0	40 312
Průměrná jednotková cena bytu velikosti 70 - 80 m ² podlahové plochy								41 532

Jednotková cena podlahové plochy půdního prostoru se pohybuje od 3000 do 5000 Kč/m². Vzhledem k atraktivitě polohy lze stanovit jednotkovou cenu na horní hranici tedy **5000 Kč/m²**.

Ceny bytů v domě cenovým porovnáním:

č. bytu	velikost bytu	výměra bytu (m ²)	jednotková cena bytu (Kč/m ²)	cena bytu (Kč)	cena bytu upravená koeficientem „obsazenosti bytu“ (Kč)
1	2 + 1	82,65	46 760	3 864 714	3 478 243
2	1 + 1	61,70	46 760	3 384 800	2 596 583
3	2 + 1	136,70	41 532	5 556 308	5 109 682
4	1 + 1	47,11	54 859	2 584 407	2 325 967
5	2 + 1	113,80	41 532	4 625 515	4 253 707
<i>Byty celkem</i>		<i>441,96</i>		<i>19 737 979</i>	<i>17 764 182</i>
6	3 + kk	78,40	5 000	392 000	392 000
7	2 + kk	78,90	5 000	394 500	394 500
<i>Podkroví celkem</i>		<i>157,30</i>		<i>786 500</i>	<i>786 500</i>
Bytový dům celkem		599,26		20 524 479	18 550 682

Cena bytového domu včetně pozemků parc.č. 1027 a 1028 tvořící jednotný funkční celek porovnáním se součtem cen bytů v domě	18 550 682 Kč
Obvyklá cena pozemku zahrady parc.č. 1026/1,	3 576 000 Kč
Cena bytového domu včetně pozemků výnosovým způsobem	22 126 682 Kč

Cena bytového domu porovnáním se součtem cen bytů v domě včetně pozemků po zaokrouhlení činí 22 127 000 Kč

2.2.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY 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. To ale ze předpokladu, že mezi prodávajícím a kupujícím neexistují běžné vztahy.

- 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 specifik. 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 ze října 2016. 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	Užitná plocha (m ²)	Jiné	Poměr velikosti užitných ploch
	Lerchova	5 + 2	484	vyhovující stav	
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	
1	Komárov	3+1	350	dobry stav	0,72
2	Kširova	4+2	270	velmi dobry stav	0,56
3	Rybnická	4	250	po rekonstrukci	0,52
4	Židenice	3+1	168	velmi dobry stav	0,35
5	Hybešova	5+2	387	dobry stav	0,80
6	Horova	3	320	před rekonstrukcí	0,66
7	Myslínova	3	225	velmi dobry stav	0,46
8	Jana Nečase	3	290	dobry stav	0,60

Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	I	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	K1 × ... × K5	Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	37 143	0,85	31 572	0,80	1,00	1,00	0,85	1,00	0,68	46 429
2	32 556	0,85	27 673	0,80	1,00	1,05	0,75	1,00	0,63	43 925
3	29 000	0,85	24 650	0,90	1,00	1,05	0,70	1,00	0,66	37 348
4	31 250	0,85	26 563	0,90	1,00	1,05	0,60	1,00	0,57	46 602
5	40 052	0,85	34 044	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,81	42 030
6	32 813	0,85	27 891	0,90	1,00	0,80	0,90	1,00	0,65	42 909
7	32 222	0,85	27 389	0,90	1,00	1,05	0,80	1,00	0,76	36 038
8	52 690	0,85	44 787	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	0,75	59 716
Celkem průměr									Kč	44 375

Směrodatná výběrová odchylka	s	7 283
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - s	37 092
Pravděpodobná horní hranice	průměr + s	51 657
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 $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$	

Výpočet obvyklé ceny bytového domu: byty: $441,96 \text{ m}^2 * 44 375 \text{ Kč/m}^2 = 19 611 975 \text{ Kč}$
 podkroví $157,30 \text{ m}^2 * 5 000 \text{ Kč/m}^2 = 786 500 \text{ Kč}$
bytový dům celkem 20 398 475 Kč

Oceňovaná nemovitost pro ocenění obvyklou cenou byla rozdělena na bytový dům s pozemky parc.č. 1027 a 1028 o celkové výměře 484 m² jako jeden jednotný funkční celek a pozemek parc.č. 1026/1 je oceněn zvlášť.

K ceně určené cenovým porovnáním je nutno přičíst obvyklou cenu pozemku zahrady, tedy cenu parc.č. 1026/1, která činí 3 576 000 Kč.

Cena bytového domu včetně pozemků parc.č. 1027 a 1028 tvořící jednotný funkční celek cenovým porovnáním	20 398 475 Kč
Obvyklá cena pozemku zahrady parc.č. 1026/1,	3 576 000 Kč
Cena bytového domu včetně pozemků cenovým porovnáním	23 974 475 Kč

Cena bytového domu porovnáním se součtem cen bytů v domě včetně pozemků po zaokrouhlení činí 23 974 000 Kč

REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

Věcná hodnota nemovitosti	13 757 400 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	15 887 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	22 127 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	23 974 000 Kč

Z výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cena stanovená cenovým porovnáním má nejvyšší váhu, byla **obvyklá cena nemovitosti stanovena na 23 500 000 Kč**

Přehled podlahových ploch bytů domu Lerchova 306/14

Podlaží	č.bytu	velikost	podlahová plocha (m ²)	
			celková	započitatelná
1.NP	1	2 + 1	82,65	82,65
2.NP	2	1 + 1	66,70	61,70
2.NP	3	2 + 1	138,70	136,70
3.NP	4	1 + 1	47,11	47,11
3.NP	5	2 + 1	128,80	113,80
<i>Byty celkem</i>				441,96
podkroví	6	3 + kk	78,4	78,40
podkroví	7	2 + kk	78,9	78,90
<i>Podkroví celkem</i>				157,30
Bytový dům celkem				599,26

Výměry bytů jsou převzaty z evidenčních listů pro výpočet nájemného, podkroví z projektové dokumentace

REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU:

Cena pozemků parc.č. 1027, 1026/1, 1028	8 901 880 Kč
Cena bytového domu č.p. 306 kombinací nákladového a výnosového způsobu	5 124 410 Kč
Venkovní úpravy	399 421 Kč
Trvalé porosty	103 183 Kč
Cena nemovitosti celkem	14 528 924 Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu nemovitosti v Brně Masarykova čtvrť, ulice Lerchova č. or. 14 – pozemku parc. č. 1027 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č.p. 306, a pozemky parc.č. 1028 a 1026/1 obojí zahrada, katastrální území Stránice, okres Brno-město, ke dni 08.11.2016 činí

14 528 920 Kč

slovy čtrnáctmilionůpětsetdvacetosmtisícdevětsetdvacet korun českých.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Obvyklá cena pozemku	7 000 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemkem	13 757 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitostí	15 887 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	22 127 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	23 974 000 Kč

Obvyklá cena nemovitostí v Brně Masarykova čtvrť, ulice Lerchova č. or. 14 – pozemku parc. č. 1027 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. p. 306, a pozemky parc.č. 1028 a 1026/1 obojí zahrada, katastrální území Stránice, okres Brno-město, ke dni 08.11.2016 činí

23 500 000 Kč

slovy dvacettřímilionůpětsettisíc korun českých.

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Nabídky pronájmů a 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 782 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 42/16.

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno