

ZNALECKÝ POSUDEK č. 775-37/16

o ceně zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé nemovitosti v Brně Černá Pole, ulice Merhautova č. or. 90 – pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. pop. 966, katastrální území Černá Pole, 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:

07.10. 2016

Datum místního šetření:

05. a 07.10. 2016

Účastníci místního šetření:

nájemníci, znalec

Tento posudek obsahuje 42 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 10. října 2016.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631600195, ze dne 13.09.2016. Úkolem znalce je stanovit cenu zjištěnou podle cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti – pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole, na ulici Merhautova č. or. 90 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 v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepená pod celým půdorysem, se sedlovou střechou. Půdorys domu je tvaru přibližně čtverce s vyseknutým rohem. V 1.PP jsou sklepy bytů, v 1.NP až 4.NP jsou byty, v každém podlaží jeden. Celkem jsou v budově 4 byty. Před domem je zatravněná předzahrádka, za domem zahrada. Oceňován je dále 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 02.09.2016,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000,
- Evidenční listy pro výpočet nájemného ze dne 23.08.2016, 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,
- 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. a č. 53/2016 Sb.
- 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 prostor nemovitosti.



Cena pozemku parc.č. 2135 je: $263 \text{ m}^2 \times 5\,140 \text{ Kč/m}^2 = 1\,351\,820 \text{ Kč}$

2.1.2 BYTOVÝ DŮM

2.1.2.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Popis domu

Oceňována je budova bytového domu v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažními, podsklepená pod celým půdorysem, se sedlovou střechou. Půdorys domu je tvaru přibližně čtverce s vyseknutým rohem. V 1.PP jsou sklepy bytů, v 1.NP až 4.NP jsou byty, v každém podlaží jeden. V 1. a 3. NP jsou byty velikosti 3 + 1 ve 4. NP byt 1 + 1.

Základy jsou betonové bez izolací, svíslé konstrukce jsou zděné z cihel, stropy jsou polospalné s rovným povrchem. Střecha je sedlová, střešní krytina je pálená taška, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné betonové stupně i podesty s povrchem teraco, zábradlí ocelové s dřevěným madlem. Podlahy obytných místností jsou vlasy, předsíní a kuchyní prkna s PVC, v koupelnách a WC je keramická dlažba. Okna bytů jsou dřevěná dvojitá, dveře náplňové, plné nebo prosklené. Omítky vnitřní jsou vápenné hladké, omítky vnější vápenocementové, ze dvora výrazně oprýskané. V kuchyni jsou sporáky na plyn, a dřezy, v koupelnách vana, umyvadlo. Topení v bytě ve 2.NP je etážové na plyn, v ostatních bytech plynovými kamny pod okno. Ohřev vody v bytě s etážovým topením obstarává kotel, v ostatních bytech zásobníkový elektrický ohříváč. V domě není výtah.

Dům je připojen na vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Dům byl postaven asi v r. 1933, stáří je 2016 – 1933 = 83 roků. Konstrukce a většina vybavení je původní.

Okna jsou rozeschlá, nenatřená, v dezolátním stavu, vypadáva sklo. Původní, tedy po době životnosti, jsou rozvody vody a kanalizace. Dožitá je krytina střechy, některé tašky jsou prasklé, některé posunuté, takže ve střeše jsou díry a na půdu silně zatéká. Zdivo ve sklepech je vlhké.

Úpravy v bytech, zejména úpravy kuchyní, koupelen a podlah 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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	10,65*12,70-3,65*1,75	= 128,87
1.NP	10,65*12,70-3,65*1,75	= 128,87
2.NP	10,65*12,70-3,65*1,75	= 128,87
3.NP	10,65*12,70-3,65*1,75	= 128,87
4.NP	10,65*9,05	= 96,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	128,87 m ²	2,80 m	360,84
1.NP	128,87 m ²	3,40 m	438,16
2.NP	128,87 m ²	3,40 m	438,16
3.NP	128,87 m ²	3,40 m	438,16
4.NP	96,38 m ²	2,20 m	212,04
Součet	611,86 m ²		1 887,36

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 887,36 / 611,86	= 3,08 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	611,86 / 5	= 122,37 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba 1.PP	128,87*2,80	=	360,84 m ³
Vrchní stavba 1.NP	128,87*3,40	=	438,16 m ³
Vrchní stavba 2.NP	128,87*3,40	=	438,16 m ³
Vrchní stavba 3.NP	128,87*3,40	=	438,16 m ³
Vrchní stavba 4.NP	128,87*2,20	=	283,51 m ³
Zastřešení	10,65*9,09*1/2*3,40+8,90*3,65*1/2*3,05	=	214,11 m ³

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba 1.PP	NP	360,84 m ³
Vrchní stavba 1.NP	NP	438,16 m ³
Vrchní stavba 2.NP	NP	438,16 m ³
Vrchní stavba 3.NP	NP	438,16 m ³
Vrchní stavba 4.NP	NP	283,51 m ³
Zastřešení	NP	214,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 172,94 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 bez izolace	P	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 krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové štukové	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	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy, prkna, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	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	elektrický bojler, plynový kotel	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	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	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 87,05
 Koeficient vybavení K₄: **0,8705**

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):	*	0,9739
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9818
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8705
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]	=	4 270,88
Plná cena: 2 172,94 m ³ * 4 270,88 Kč/m ³	=	9 280 365,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 132 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 132 = 62,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 62,1 % / 100)	*	0,379
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 517 258,71 Kč

Cena bytového domu zjištěná nákladovým způsobem je 3 517 259 Kč

2.1.2.2 OCENĚNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Popis bytů

Bytový dům je zděná stavba v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, podsklepená pod celým půdorysem, se sedlovou střechou. V domě jsou 4 byty v každém podlaží jeden v 1. až 3. NP velikosti 3+1, ve 4. NP velikosti 1+1.

Byty č. 1, 2 a 3 jsou byty velikosti 3 + 1 umístěné v 1. 2. a 3. NP.

Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru protáhlého obdélníka a odtud vlevo jsou dva pokoje, vpravo je koupelna, vstup do kuchyně a do třetího menšího pokoje, přímo proti vstupu na konci předsíně je WC. Z kuchyně je přístupná komora (dříve pokojík pro služku) a spíž. Okna pokojů vedou na západ do ulice, okna kuchyně a menšího pokoje na východ do dvora.

V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem, na WC mísa se splachovačem. Topení v bytě č.1 a 2 je etážové na plyn, s kotlem umístěným v koupelně, v ostatních bytech plynovými kamny pod okno. Pokoj do ulice bytu č. 3 žádné topení nemá. Ohřev vody v bytě č. 1 a 2 obstarává plynový kotel, v ostatních bytech zásobníkový elektrický ohřívač.

Byt č. 4 je byt velikosti 1 + 1 umístěný ve 4. NP.

Z podesty schodiště se vstupuje do kuchyně a odtud přímo do pokoje a vpravo do koupelny a za koupelnu je WC. Kuchyně i pokoj mají okna do ulice.

V kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák, v koupelně umyvadlo a sprcha, na WC mísa se splachovačem, Topení je plynovými kamny pod okno jen v pokoji.

Všechny byty mají v suterénu umístěné sklepy.

Výměry bytů a nájemné, uvedené v následujících tabulkách, bylo zjištěno z evidenčních listů pro výpočet nájemného ze dne 02.08.2016, zpracovaných oddělením správy budov odboru bydlení Úřadu místní části Brno-sever Brno Bratislavská 70.

Výměry bytů v domě Merhautova 966/90 v m²

Byt	předsín	kuchyň	pokoj	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	lodžie	spíž	komora	celkem
1	11,60	11,50	17,50	18,10	18,70*	2,80	1,00	4,00	2,00	1,80	4,50	93,50
2	8,00	11,50	17,50	18,10	14,70	3,30	0,90	4,00	2,30	1,80	4,40	86,50
3	8,00	11,50	17,50	18,10	14,70	3,30	0,90	4,00	2,30	1,80	4,40	86,50
4		21,00	15,70			4,90	1,50	4,00			2,50	49,60
	Celkem											316,10

*změřená výměra je 16,3 m²

Nájemné z bytů

Měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Merhautova 966/90

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m ²)		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
1.NP	1	3 + 1	Jašek	93,50	90,50	5 485
2.NP	2	3 + 1	Kolářová	86,50	83,35	5 079
3.NP	3	3 + 1	Režná	86,50	83,35	5 097
4.NP	4	1 + 1	Bodová	49,60	47,60	2 890
Celkem				316,10	304,80	18 551

Roční nájemné v budově celkem realizované v r. 2016: 12 * 18 551 = 222 612 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:	=	222 612,00 Kč
Odpočty nákladů		
procentem ze zjištěného nájemného 222 612 * 40 % =	-	89 044,80 Kč
z ceny zastavěného pozemku 5% 129 * 5 140 * 0,05 =	-	<u>33 153,00 Kč</u>
odpočet nákladů celkem		122 197,80 Kč
Maximální odpočet nákladů 222 612 * 50%		111 306,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	111 306,00 Kč
Míra kapitalizace 5,00 %		5,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		2 226 120,00 Kč

Cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem je 2 226 120 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 = 3 517 259 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 226 120 Kč

$$R = / CV - CN / = 1 291 139$$

Výpočet dle přílohy 23 tab. 2, skupiny D): C = CV + 0,10 R = 2 355 234 Kč

Cena bytového domu zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu je 2 355 234 Kč

2.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na	V	0,00

pozemku		
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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$

2.1.3.1. Přípojka vody

Přípojka vody, kanalizace, plynu i elektro vedou přes předzahrádku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 5,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
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]	=	945,74
Plná cena: 5,50 m * 945,74 Kč/m	=	5 201,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	780,24 Kč
*	1,060
=	827,05 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **827,05 Kč**

2.1.3.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

5,50 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: 5,50 m * 4 021,14 Kč/m

= **22 116,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

*

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 317,44 Kč**

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= **3 516,49 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **3 516,49 Kč**

2.1.3.3 Přípojky elektro

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: 505,00 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]	=	<u>371,95</u>
Plná cena: 505,00 m * 371,95 Kč/m	=	187 834,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků	*	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>28 175,21 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	<u>29 865,72 Kč</u>
Přípojky elektro - zjištěná cena	=	29 865,72 Kč

2.1.3.4 Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 5,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
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]	=	<u>945,74</u>
Plná cena: 5,50 m * 945,74 Kč/m	=	5 201,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	780,24 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	827,05 Kč
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	827,05 Kč

2.1.3. 5. Plot předzahrádky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 9,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 251,72
Plná cena: 9,00 m ² * 1 251,72 Kč/m ²	=	11 265,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 689,82 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	1 791,21 Kč
Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky - zjištěná cena	=	1 791,21 Kč

2.1.3.6 Podezdívka plotu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 9,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
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]	=	2 642,52
Plná cena: 9,00 m * 2 642,52 Kč/m	=	23 782,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>3 567,40 Kč</u>
*	1,060
=	<u>3 781,44 Kč</u>
=	3 781,44 Kč

Podezdívka z monolitického betonu - zjištěná cena

2.1.3.7 Vrátka plotu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 4 033,32 Kč/ks

=	1 450,-
*	1,2000
*	2,3180
=	<u>4 033,32</u>
=	4 033,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<u>605,- Kč</u>
*	1,060
=	<u>641,30 Kč</u>
=	641,30 Kč

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva - zjištěná cena

2.1.3.8. Schodiště betonové venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: $6 * 1,5 = 9,00$ m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
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]	=	618,84
Plná cena: 9,00 m * 618,84 Kč/m	=	5 569,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Životnost překročena, opotřebení bude maximální 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Schodiště betonové - zjištěná cena

*	0,150
=	835,43 Kč
*	1,060
=	885,56 Kč
=	885,56 Kč

2.1.3.9. Rekapitulace venkovních úprav

1. Přípojka vody	827,00 Kč
2. Přípojka kanalizace DN 200 mm	3 516,50 Kč
3. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	29 865,70 Kč
4. Přípojka plynu	827,00 Kč
5. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	1 791,20 Kč
6. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	3 781,40 Kč
7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	641,30 Kč
8. Schodiště betonové	885,60 Kč
Venkovní úpravy celkem	42 135,70 Kč

2.1.4 REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU:

Cena pozemku parc.č. 2135	1 351 820 Kč
Cena bytového domu č.pop. 966 kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 355 234 Kč
Venkovní úpravy	42 136 Kč
Cena nemovitosti celkem	3 749 190 Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu – pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

3 749 190 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 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.

2.2.1. 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 5 140 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 = **4 200,00 Kč/m²**

Výpočet indexu cenového porovnání

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,000 * 1,060 = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	4 200,-	1,060		4 452,00

Pozemek - zjištěná jednotková cena = 4 452,- 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 ze září 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 a celkem	jednotková cena (Kč/m ²)
1	Kociánka	600	6 500	0,85	5 525	1,0	1,0	1,0	5 525
2	Soběšice	1115	5 552	0,85	4 719	1,0	0,9	0,9	5 244
3	Lesná Kupkova	697	4 992	0,85	4 243	1,0	1,0	1,0	4 243
4	Kr. Pole	940	6 990	0,85	5 942	1,0	1,0	1,0	5 942
5	Kr. Pole	2168	5 535	0,85	4 705	1,0	0,9	0,9	5 228
6	Slatina	565	5 909	0,85	5 023	1,0	1,0	1,0	5 023
	průměr								5 201

Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním činí 5 200 Kč

2.2.1.4 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku:

Jednotková cena podle cenové mapy	5 140 Kč/m ²
Jednotková cena stavebního pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku zjištěná dle oceňovacího předpisu	4 452 Kč/m ²
Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním	5 200 Kč/m ²

Na základě výše uvedeného rozboru, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaného pozemku v souladu s cenovou mapou na 5 140 Kč/m².

Obvyklá cena pozemku parc.č. 2135 je: $263 \text{ m}^2 \times 5 140 \text{ Kč/m}^2 = 1 351 820 \text{ Kč}$

Obvyklá cena pozemku parc.č. 2135 po zaokrouhlení činí 1 352 000 Kč

2.2.2 BYTOVÝ DŮM - VĚCNÁ HODNOTA

Pro výpočet věcné hodnoty, reprodukční ceny, bylo použito hodnoty zjištěné nákladovým způsobem podle 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 3 517 000 Kč

Věcná hodnota bytového domu včetně pozemku

Věcná hodnota bytového domu	3 517 000 Kč
Pozemek	1 352 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemkem	4 869 000 Kč

2.2.3 VÝNOSOVÁ HODNOTA

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 ze září 2016, zvláště pro jednopokojový byt a zvláště pro třípokojvé byty.

Byty velikosti 1 + 1

	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	Haškova	8 500	38	0,85	1,00	7 225	190
2	Hogrova	7 500	43	0,85	1,00	6 375	148
3	Dusíkova	9 000	45	0,85	1,00	7 650	170
4	Lipová	7 500	35	0,85	1,10	5 795	166
5	Kr.Pole	7 000	39	0,85	1,00	5 950	153
6	Hrnčářská	8 000	39	0,85	1,00	6 800	174
7	Komín	7 500	40	0,85	0,90	7 083	177
8	Líšeň	7 000	42	0,85	0,90	6 611	157
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 3 + 1							167

Byty velikosti 3 + 1

	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	Merhautova	12 000	70	0,85	1,0	10 200	146
2	Fillova	12 000	80	0,85	1,0	10 200	128
3	Haškova	10 000	65	0,85	1,0	8 500	131
4	Nejedlého	15 500	82	0,85	1,0	13 175	161
5	Černá Pole	12 500	83	0,85	1,0	10 625	128
6	Černá Pole	14 000	98	0,85	1,0	11 900	121
7	Štefánikova	16 000	105	0,85	1,0	13 600	130
8	Palackého	14 400	93	0,85	1,0	12 240	132
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 3 + 1							135

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.

Výpočet obvyklého nájemného:

Měsíční obvyklé nájemné v jednotlivých bytech domu Merhautova 966/90

Podlaží	č.bytu	započitatelná podlahová plocha (m ²)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m ² /měsíc)	měsíční nájemné (Kč/ měsíc)
1.NP	1	90,50	135	12 218
2.NP	2	83,35	135	11 252
3.NP	3	83,35	135	11 252
4.NP	4	47,60	167	7 949
Celkem		304,80		42 671
roční nájemné celkem			12 * 42 671 = 512 052 Kč	

Obvyklé roční nájemné v bytovém domě celkem po zaokrouhlení činí 512 000 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	129 m ²	
cena pozemku:	5 140 Kč/m ²	
náklad za pozemek:	0,05 x 129 x 5140 =	33 153 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	9 280 366 Kč	
náklady na údržbu a opravy:	9 280 366 Kč x 0,005 =	46 402 Kč
c) náklady na správu: odhad	100 x 4 x 12 =	4 800 Kč
d) daň z nemovitosti a pojištění odhad	1 000 + 3384 =	4 400 Kč
Výdaje celkem:		88 755 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:	512 052 Kč
Celková výše nákladů snižujících nájemné:	88 755 Kč
Roční nájemné snížené o výdaje:	423 297 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem:	$C_v = 423 297 / 0,05 = 8 465 940$ Kč

Cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem po zaokrouhlení je 8 466 000 Kč

2.2.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

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 0,80.

2.2.4.2 Výpočet obvyklých cen jednotlivých bytů v domě

V následujících tabulkách je uvedeno cenové porovnání bytů velikosti 1 + 1 a 3 + 1 pro stanovení obvyklého nájemného bytů.

Byt velikosti 1 + 1

	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	Šámalova	36	2 360 000	65 556	0,85	55 722	1,0	55 722
2	Antonínská	29	2 000 000	68 966	0,85	58 621	1,1	53 292
3	Slavičková	41	2 040 000	49 756	0,85	42 293	1,0	42 293
4	Bayerova	46	2 500 000	54 348	0,85	46 196	1,1	41 996
5	Krkošková	50	2 250 000	45 000	0,85	38 250	1,0	38 250
6	Soběšická	46	2 370 000	51 522	0,85	43 793	1,0	43 793
7	Drobného	55	2 490 000	45 273	0,85	38 482	1,1	34 983
8	Barvy	46	2 249 000	48 891	0,85	41 558	1,0	41 558
9	Štěpánská	42	2 490 000	59 286	0,85	50 393	1,0	50 393
Průměrná jednotková cena bytu velikosti 1 + 1								44 698

Byty velikosti 3 + 1

	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	Merhautova	113	3 999 000	35 389	0,85	30 081	1	30 081
2	Merhautova	68	3 800 000	55 882	0,85	47 500	1	47 500
3	Drobného	109	5 300 000	48 624	0,85	41 330	1	41 330
4	Jugoslávská	76	3 300 000	43 421	0,85	36 908	1	36 908
5	Drobného	88	3 750 000	42 614	0,85	36 222	1	36 222
6	Fillova	77	3 190 000	41 429	0,85	35 214	1	35 214
7	Cejl	128	4 490 000	35 078	0,85	29 816	0,9	33 129
8	Kabátníková	106	4 990 000	47 075	0,85	40 014	1	40 014
9	Staňkova	80	3 790 000	47 375	0,85	40 269	1	40 269
Průměrná jednotková cena bytu velikosti 3 + 1								37 852

Ceny bytů v domě cenovým porovnáním:

			jednotková		cena bytu upravená
--	--	--	------------	--	--------------------

č. bytu	velikost bytu	výměra bytu (m ²)	cena bytu (Kč/m ²)	cena bytu (Kč)	koeficientem „obsazenosti bytu“ (Kč)
1	3 + 1	90,50	37 852	3 425 606	2 740 485
2	3 + 1	83,35	37 852	3 154 964	2 523 971
3	3 + 1	83,35	37 852	3 154 964	2 523 971
4	1 + 1	47,60	44 698	2 127 625	1 702 100
		304,80		11 863 159	9 490 527

Cena bytového domu porovnáním se součtem cen bytů v domě činí 9 490 000 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 jejích 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 ze srpna 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
	Merhautova	4	305	špatný stav	
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	
1	Komárov	3+1	350	dobry stav	1,15
2	Kširova	4+2	270	velmi dobry stav	0,89
3	Rybnická	4	250	po rekonstrukci	0,82
4	Židenice	3+1	168	velmi dobry stav	0,55
5	Hybešova	5+2	387	dobry stav	1,27
6	Černá Pole	2+1	372	velmi dobry stav	1,22
7	Brno	7+1	644	dobry stav, pavlačový	2,11
8	Horova	3	320	před rekonstrukcí	1,05
9	Myslínova	3	225	velmi dobry stav	0,74
10	Jana Nečase	3	290	dobry stav	0,95

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	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K5$	Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	37 143	0,85	31 572	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	35 080
2	32 556	0,85	27 673	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	29 129
3	29 000	0,85	24 650	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	25 947
4	31 250	0,85	26 563	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	27 961
5	40 052	0,85	34 044	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34 044
6	33 602	0,85	28 562	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	27 202
7	31 056	0,85	26 398	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	29 331
8	32 813	0,85	27 891	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	34 864
9	32 222	0,85	27 389	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	28 831
10	52 690	0,85	44 787	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	40 715
Celkem průměr									Kč	31 310

Směrodatná výběrová odchylka	<i>s</i>	4 648
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - <i>s</i>	26 662
Pravděpodobná horní hranice	průměr + <i>s</i>	35 959

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 31 310 Kč/m²

Výpočet obvyklé ceny bytového domu: 304,80 m² * 31 310 Kč/m² = 9 543 288 Kč

Cena bytového domu cenovým porovnáním po zaokrouhlení: 9 543 000 Kč

REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

Věcná hodnota nemovitosti	3 468 710 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	8 466 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	9 490 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	9 543 000 Kč

Z výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cena stanovená cenovým porovnáním má nejvyšší váhu, byla **obvyklá cena nemovitosti stanovena na 9 500 000 Kč**

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

9 500 000 Kč

Přehled podlahových ploch bytů domu Merhautova 90:

Podlaží	č.bytu	velikost	podlahová plocha (m ²)	
			celková	započitatelná
1.NP	1	3 + 1	93,50	90,50
2.NP	2	3 + 1	86,50	83,35
3.NP	3	3 + 1	86,50	83,35
4.NP	4	1 + 1	49,60	47,60
Celkem			316,10	304,80

Výměry bytů jsou převzaty z evidenčních listů pro výpočet nájemného

REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU:

Cena pozemku parc.č. 2135	1 351 820 Kč
Cena bytového domu č.pop. 966 kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 355 234 Kč
Venkovní úpravy	42 136 Kč
Cena nemovitosti celkem	3 749 190 Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu – pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

3 749 190 Kč

slovy třímilionysedmsetčtyřicetdevěttisícjedenostodevadesát korun českých.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Obvyklá cena pozemku	1 352 000 Kč
Věcná hodnota bytového domu s pozemkem	4 869 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	8 466 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	9 490 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	9 543 000 Kč

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2135 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 966, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 90, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 07.10.2016 činí

9 500 000 Kč

slovy devětmilionůpětsettisíc korun českých.

V Brně, dne 10. října 2016.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Nabídky pronájmů bytů z internetu
Nabídky 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 775 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 37/16.

V Brně, dne 10. října 2016.

Ing.Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Bytový dům Brno Černá Pole Merhautova 966/90

