

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1940/2016

O ceně pozemku p.č. 2879, jehož součástí je bytový dům čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, a pozemku p.č. 2880, vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001



V Blansku 24.11.2016

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1940/2016

O ceně pozemku p.č. 2879, jehož součástí je bytový dům čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, a pozemku p.č. 2880, vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001

Objednatel znaleckého posudku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1,
602 00 Brno
Majetkový odbor MMB
60167 Malinovského nám. 3

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a
ceny obvyklé jako podklad pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 2406/54
678 01 Blansko
telefon: +420603158839
e-mail: novum@reals.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Blansku 24.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 2879, jehož součástí je bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36, a pozemku p.č. 2880, vše k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, jako podklad pro převod.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č. 2879 , jehož součástí je bytový dům čp. 1691, a pozemek p.č. 2880
Adresa předmětu ocenění:	Zemědělská 1691/36, 61300 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	377 440

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2016 za přítomnosti uživatelů bytů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka Statutárního města Brna , Dominikánské nám. 1, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, Brno, č.j. MMB/0396278/2016 ze dne 11.10.2016, objednávka 9631600215
- výpis z KN, LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město ze dne 4.10.2016
- snímek katastrální mapy
- cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10
- smlouvy o bezúplatném převodu mezi Bohumilou Bumbálkovou a Osvaldem Bumbálkem na straně převodců a Čsl, státem ObNV Brno III, z 27.8.1980
- informace o výši nákladů na opravy a údržbu domu za období 2012-2016 předané objednatelem
- evidenční listy bytů a nebytových prostor
- nájemní smlouva na pronájem garáže mezi Jakubem Křížem jako nájemcem a městem Brnem jako pronajímatelem z 13.1.2015
- realitní inzerce v segmentu bytových domů k prodeji a bytů k pronájmu v městě Brně, říjen/listopad 2016
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v aktuálně platném znění
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření od přítomných uživatelů bytů a nebytových prostor

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitá věc je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1, Brno.

6. Dokumentace a skutečnost

Předané podklady odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření. Objednávkou č. MMB/0396278/2016 je požadováno vypracování znaleckého posudku o ceně zjištěné a obvyklé jako podklad pro převod.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný řadový pětipodlažní bytový dům čp. 1691, or.č. 36, který je součástí pozemku p.č. 2879, a pozemek p.č. 2880, při ulici Zemědělská, v městské části Brno - Černá Pole. Dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace ulice Zemědělská a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Přes oplocenou předzahrádku je přístup do domu, který je situován v uliční fasádě. Po levé straně od vstupu je vjezd do 1. PP, kde je umístěna garáž. Za domem je malý dvůr a oplocená zahrada obdélníkového půdorysu v rovině, s běžnými venkovními úpravami (jejich součástí je dřevěná kolna při dvorní fasádě), bez staveb, s minimem porostů.

Vlastní bytový dům byl postaven v roce 1927-1928 v tehdejší stavitelském stylu, v průběhu doby byla prováděna běžná údržba, dále vestavba garáže v 1. PP a využití půdního prostoru pro rozšíření bytových jednotek ve 4. NP. Pokud jde o stavební úpravy v bytech, ty byly prováděny vlastním nákladem nájemníků, jeden byt ve 2. NP je v rekonstrukci, taktéž vlastním nákladem nájemníka, celkový stav domu odpovídá stáří a provedeným rekonstrukčním a udržovacím pracem.

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

1. PP: garáž, bývalé prostory domovního bytu, nyní bez využití, prádelna, sklepy, schody do 1. NP

1. NP: chodba, schodiště, podesta, 2x byt 1+1 s kabinetem a s balkonem

2.NP a 3. NP: schodiště, podesta, byt 2+1 s kabinetem a balkon a byt 1+1 s kabinetem a balkonem

4. NP: schodiště, podesta, byty 2+1 a 3+1, přičemž ta část ploch, která přiléhá k uliční fasádě, má zkosené stropy

Pokud jde o polohu domu, jde o vyhledávanou polohu pro bydlení, negativním faktorem je obtížné parkování v okolí, vestavěná garáž je pouze pro jednoho uživatele. Dobrá dostupnost k místní i městské občanské vybavenosti, stabilizovaná oblast pro bydlení v rodinných a bytových domech.

Výčet kapacit bytového domu s uvedením aktuální výše nájemného dle předaných evidenční listů.

číslo	Nájemce	Disp.	celková	započít.		nájemné	vybavení	celkem	celkem
bytu			vým.m2	vým. m2	Podl.	Kč/měsíc	Kč/měs.	Kč/měs.	Kč/rok
1	Musil	1+1	48,95	48,10	1.	2 910,00	10,00	2 920,00	35 040,00
2	Jiřele	1+1	53,10	49,86	1.	3 016,00	0,00	3 016,00	36 192,00
3	Kocourková	1+1	50,69	48,84	2.	2 955,00	10,00	2 965,00	35 580,00
4	Lezaková	2+1	66,00	61,99	2.	3 750,00	0,00	3 750,00	45 000,00
5	Kříž	2+1	66,00	61,99	3.	3 750,00	25,00	3 775,00	45 300,00
6	Cumminsová	1+1	49,15	48,30	3.	2 922,00	400,00	3 322,00	39 864,00
7	Šebáková	2+1	53,20	52,40	4.	3 170,00	40,00	3 210,00	38 520,00
8	Jabeur	3+1	69,40	68,40	4.	4 138,00	483,00	4 621,00	55 452,00
Nájemné z bytů			456,49	439,88		26 611,00	968,00	27 579,00	330 948,00
501	Kříž	garáž	21,60	21,60	1.PP	1 530,00	0,00	1 530,00	18 360,00
Nájemné z garáže								1 530,00	18 360,00
Celkem nájem za dům			478,09	461,48		28 141,00	968,00	29 109,00	349 308,00

Dle poskytnutých podkladů jsou všechny bytové i nebytové prostory v domě pronajaty, a to smlouvami na dobu neurčitou.

Sazba nájemného u bytů je dle evidenční listů 110,- Kč/m2/měsíc, přičemž je poskytnuta sleva na nájemném ve výši 45% z této částky.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp.1691, or.č. Zemědělská 36 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36

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	13,00*11,65+1,65*6,15-4,0*0,60	= 159,20
1.NP	13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60	= 157,25
2.NP	13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60	= 157,25
3.NP	13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60	= 157,25
4.NP	7,50*13,0+5,50*13,00	= 169,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	159,20 m ²	2,75 m	437,80
1.NP	157,25 m ²	3,40 m	534,65
2.NP	157,25 m ²	3,40 m	534,65
3.NP	157,25 m ²	3,40 m	534,65
4.NP	169,00 m ²	3,30 m	557,70
Součet	799,95 m²		2 599,45

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,599,45 / 799,95 = 3,25$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $799,95 / 5 = 159,99$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(13,00*11,65+1,65*6,15-4,0*0,60)*(2,75) = 437,79$ m ³
1.NP	$(13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60)*(3,40)+1,5*1,2*1*2 = 538,24$ m ³
2.NP	$(13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60)*(3,40)+1,5*1,2*1*2 = 538,24$ m ³
3.NP	$(13,00*11,50+1,65*6,15-4,0*0,60)*(3,40)+1,5*1,2*1*2 = 538,24$ m ³
4.NP	$(7,50*13,0) * 3,30 + (5,50*13,00) * (3,30) * 0,50 + 13,0*7,50*0,60 = 498,23$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.PP	PP	437,79 m ³
1.NP	NP	538,24 m ³

2.NP	NP	538,24 m ³
3.NP	NP	538,24 m ³
4.NP	NP	498,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 550,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy s částečnou izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	převážně s vodorovnými podhledy, ve 4. NP zčásti zkosené	S	100
4. Krov, střecha	střecha s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	tašková, zčásti plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné a vápennocementové	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	ano, v soc.zařízeních a v kuchyních	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	hladké a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá, dále střešní okna, na chodbách jednoduché prosklení	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, plovoucí	S	100
15. Vytápění	WAV, kombinované plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinované plynový kotel, karma, el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	KL, kuch. sporáky, digestoře	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC	S	100
24. Výtahy	ne	S	100
25. Ostatní	domácí zvonek, digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata	plechová	A	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	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,03	100	1,00	0,03
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$3\ 500,00 / (2\ 550,74 * 2\ 150,- * 0,9390 * 0,9613 * 0,9462 * 1,2000 * 2,1180) = 0,03$					
Součet upravených objemových podílů					92,31
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9231

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):	*	0,9613
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9231
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]	=	4 308,26
Plná cena: 2 550,74 m ³ * 4 308,26 Kč/m ³	=	10 989 251,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 135 = 65,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,2 % / 100) * 0,348

Bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36 - zjištěná cena = 3 824 259,39 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 2,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36	3 824 259,39 Kč
Celkem	3 824 259,39 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	3 824 259,39
2,50 % z ceny staveb	* 0,0250

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **95 606,48 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Bytový dům čp. 1691, or.č. Zemědělská 36	=	3 824 259,39 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	95 606,48 Kč
		3 919 865,87 Kč

Nákladové ceny - celkem = **3 919 865,87 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Objednatel byl předložen evidenci listy jednotlivých bytů a nebytových prostor, kde je uvedena aktuální výše nájemného. Vzhledem k dispozici a velikosti bytů a současné situaci na realitním trhu v segmentu bytů k pronájmu, se mi sjednané nájemné jeví jako nepřiměřeně nízké, a to i s přihlédnutím k současnému stavu bytů. Z toho důvodu uvažuji pro výpočet výnosové hodnoty tzv. "cílové nájemné" dle zák. 107/2006 Sb., pro danou lokalitu (tj. zaokrouhleně 110,- Kč/m2/měsíc). Nájemné za garáž přebírám pro výpočet výnosové hodnoty z předložených podkladů, neboť se mi jeví v přiměřené výši.

číslo	Nájemce	dispozice	nájem/ měs.	započít.		celkem	celkem
bytu			Kč/m2	vým. m2	podlaží	Kč/měs.	Kč/rok
1	Musil	1+1	110,00	48,10	1.	5 291,00	63 492,00
2	Jiřele	1+1	110,00	49,86	1.	5 484,60	65 815,20
3	Kocourková	1+1	110,00	48,84	2.	5 372,40	64 468,80
4	Lezaková	2+1	110,00	61,99	2.	6 818,90	81 826,80
5	Kříž	2+1	110,00	61,99	3.	6 818,90	81 826,80
6	Cumminsová	1+1	110,00	48,30	3.	5 313,00	63 756,00
7	Šebáková	2+1	110,00	52,40	4.	5 764,00	69 168,00
8	Jabeur	3+1	110,00	68,40	4.	7 524,00	90 288,00
Celkem nájemné z bytů				439,88		48 386,80	580 641,60
501	Kříž	garáž		21,60	1.PP	1 530,00	18 360,00
Nájemné z garáže						1 530,00	18 360,00
Celkem nájem za dům				461,48		49 916,80	599 001,60

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné z bytů			48 386,80	580 641,60
nájemné z garáže			1 530,-	18 360,-
Výnosy celkem				599 001,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 599 001,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 621 690,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 409,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 157,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 006 370,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 50 318,50 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

599 001,60 * 40 % - 239 600,64 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 309 082,46 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 868 499,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

jde o bytový dům z konce 30. let minulého století s převažujícím procentem původních stavebních konstrukcí a prvků, stavební úpravy interiérů převážně vlastním nákladem uživatelů, pozemek je přístupný i s možností příjezdu z ulice Zemědělská s běžným provozem, na nezastavěné části pozemku je dvůr a zahrada, venkovní úpravy v malém rozsahu, složitější parkování v okolí, v domě je pouze jedna garáž.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 919 865,87 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 868 499,10 Kč

Rozdíl R = 2 948 633,23 Kč

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

CV = 6 868 499,10 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 6 868 499,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zast.plocha a nádvoří	2879	276,00	6 410,00	1 769 160,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	2880	133,00	6 410,00	852 530,-
Ostatní stavební pozemky – celkem			409,00		2 621 690,-

Pozemky - zjištěná cena = 2 621 690,- Kč

C. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÉ CENY

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytový dům čp. 1691, Zemědělská 36 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	6 868 499,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	2 621 690,- Kč
Celkem	9 490 189,10 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>9 490 190,- Kč</u>

slovy: Devětmilionůčtyřístadevadesátisícjednostodevadesát Kč

D. Odhad obvyklé ceny

Objednatel byl zadán vypracování znaleckého posudku o ceně zjištěné i obvyklé.

Předpoklady ocenění

Tržní hodnotu (cenu obvyklou) je nutno definovat jako hodnotu, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitými věcmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Tržní oceňování je nutno považovat za individuální tvůrčí proces spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném zvážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitých věcí působí, to vše v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí, v němž je nemovitá věc obchodovatelná.

Technická, územní, komerční a majetkoprávní charakteristika

Oceňovaná nemovitá věc je pozemkem, jehož součástí je bytový dům, s celkovou kapacitou 8 bytů a garáž v 1. PP, kromě té části pozemku, která je zastavěna bytovým domem, je před domem předzahrádka, která je oplocená, s bránou a brankou, přes tuto předzahrádku je zajištěn vstup do domu a vjezd do garáže v 1. PP. Na dvorní fasádu navazuje zpevněný dvůr s dřevěným přístřeškem bez základů a zahrada v podstatě bez porostů, pravidelného obdélníkového tvaru, oplocená. Jde o řadový, netypový, zděný, pětipodlažní (1 PP a 4 NP) bytový dům, bez výtahu, přístupný z veřejné zpevněné komunikace – z ulice Zemědělská, užívaný od r. 1928.

Pozemek

- pozemek je tvořen parcelami p.č. 2879 a p.č. 2880, jedná se o zastavěnou plochu bytovým domem, předzahrádku, dvorek a zahradu za domem
- je v rovině, dobré docházkové vzdálenosti k místní i městské občanské vybavenosti
- okolní zástavba je původní, tvořená převážně bytovými domy obdobného typu, dále budovami pro školství
- v blízkém okolí jsou obchody a služby
- v okolí domu jsou omezené parkovací možnosti

Budova

- jde o zděnou netypovou pětipodlažní budovu (1 PP a 4 NP), s 8 byty a garáží v 1. PP
- stáří 88 roků
- stavební stav je uveden v nálezů znaleckého posudku
- na všechny byty i garáž jsou v době místního šetření dle předložených výpočtových listů uzavřeny nájemní smlouvy
- poloha nemovité věci je v jedné z nejlepších poloh města pro bydlení, dům má standardní dispoziční uspořádání, s běžnými výtahy a vybavením
- většinu rekonstrukčních prací v bytech provedli uživatelé těchto jednotek vlastním nákladem a v cenových úvahách nejsou promítnuty

Možnosti využití oceňované nemovité věci

Pouze pro stávající účel, tj. pro bydlení.

Majetkoprávní charakteristika

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

Základní tržní analýza nemovité věci

Analýza poptávky

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

Analýza nabídky

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

Názor na hodnotu nemovité věci z hlediska jednotlivých dílčích přístupů

Odhad obvyklé ceny bude vycházet ze dvou nejdůležitějších oceňovacích přístupů, tedy přístupu na bázi výnosů a přístupu na bázi porovnání, přičemž výnosový způsob má srovnatelný význam jako metoda porovnávací, výše výnosu hraje důležitou roli v rozhodovacím procesu kupujícího.

a/ Přístup na bázi výnosů

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

Započitatelná plocha bytů m ²				439,88	
cena za pronájem 1,0 m ² /měsíc				110	
celkem za měsíc					48 386,80
garáž v 1. PP m ²				21,60	
měsíční nájemné za garáž dle podkladů					1 530,00
celkem za dům za měsíc Kč					49 916,80
celkem za rok Kč					599 001,60
roční náklady procentem z ročního nájmu					25,00
roční náklady Kč					149 750,40
čistý roční výnos Kč					449 251,20
procento míry kapitalizace					4,50
výnosová hodnota = (čistý roční výnos * 100) /4,5					9 983 360,00

Výnosová hodnota bytového domu činí zaokrouhleně

9,983.000,- Kč

b) Přístup na bázi porovnání

Výběr z nabídky obdobných nemovitých věcí v segmentu nájemních domů, zdroj realitní inzerce listopad 2016:

Nájemní dům Brno - Černovice, ul. El. Krásnohorské

Dům vhodný pro přestavbu na bytový dům či kancelářskou budovu, krajní řadový dům s vjezdem do zahrady, ve které se nachází kryté parkovací stání, venkovní posezení s grilem a krytý vyhřívaný bazén. Celk. výměra pozemku 379 m², z toho ZP 172 m². Nemovitost je ideální pro přestavbu na 4 – 5 bytových jednotek o velikosti 2+kk až 3+1. Výhodou je oddělené centrální schodiště a možnost přístavby výtahu. K domu je také možné přistavit garáž, pro kterou je již vypracovaná projektová dokumentace. Parkování lze rozšířit i vybudováním podzemních garáží v prostorách suterénu domu. Momentálně je nemovitost využívána jako dvougenerační RD. 1. PP – chodba, sklípek, prádelna, dílna, sklep, technická místnost s kotlem. 1. NP – vstupní hala, zádveří, šatna s vestavěnými skříněmi, chodba, koupelna, WC, 2 pokoje, kuchyně. 2. NP – chodba, spižárna, kuchyně s jídelnou, zimní zahrada, 2 pokoje, koupelna, WC. 3. NP – chodba, 2 pokoje, koupelna, WC. Dům zděný, zateplený, plast. okna, vytápění plyn. kotlem, nové rozvody energií, nově jsou vybudovány i přípojky IS, dále pak chodníky a příjezdová komunikace. Užitná plocha 386 m².
Nabídková cena: 10,920.000,- Kč (cena za m² užitné plochy 28.290,- Kč)

Nájemní dům Brno – Žabovřesky, ulice Horova

Třípodlažní RD případně bytový dům se zahradou Dům o dispozici 8+2 se rozkládá ve 3 nadzemních podlažích a je celý podsklepený. Celková výměra pozemku 229 m², z toho ZP 129 m², uliční šíře 9 m. Užitná plocha domu činí zhruba 320 m². Dům z roku 1934. Do roku 1977 byl dům užíván jako nájemní s šesti bytovými jednotkami a byl průběžně rekonstruován, v r. 1977 rozvody elektřiny, vody, nové rozvody topení + kotel, v r. 2007 nová plastová okna v uliční části, nové vchodové dveře. Dům byl užíván jako třígenerační, aktuálně jako dvougenerační.
Nabídková cena: 9,900.000,- Kč (cena za 1,0 m² 30.938,- Kč)

Dům Brno – Královo Pole, ul. Myslínova

Prostorný RD se třemi bytovými jednotkami o ploše 225 m², Součástí domu je dvůr a terasa, terasovitá zahrada, prostorná garáž a dílna. V 1. NP byt 3+1, topení a ohřev vody novým kombinovaným kotlem Baxi. Na dvoře je další samostatná bytová jednotka o velikosti 1+1, ohřev vody el. boilerem a topení WAV, nová elektřina z r. 2013. Ve 2. NP byt 2+1 + hala + krytá veranda + terasa, vl. plyn.kotel - rozvody v mědi a TUV novým průtokovým ohříváčem v koupelně a kuchyni, ve 3. NP se nachází další obytné prostory o velikosti 27 m². Vedle těchto prostor je velká půda s možností rozšíření obytné plochy. V 1. PP sklepy, dílna, garáž. Nad domem terasovitá zahrada. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, v roce 2013 byla provedena částečná rekonstrukce, okna jsou původní - dřevěná, střecha v dobrém stavu, nutná modernizace elektřiny, odpadů.. Před domem předzahrádka.

Nabídková cena: 6.960.000,- Kč (cena za 1,0 m² užitné plochy 30.933,- Kč)

Pozn:

Nabídka obdobných nemovitých věcí v Brně je nízká . Byly vyhodnoceny nejbližší srovnatelné nabídky v daném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě jde o nájemní domy s přiměřeně obdobnou výměrou podlahové plochy a v obdobných lokalitách. Nabídky obdobných typů nemovitých věcí je nutno vyhodnocovat poněkud opatrně, neboť každá z uvedených nemovitých věcí má řadu rozdílů, velmi záleží na technickém stavu nemovitých věcí, její poloze, na kvalitě stabilizovaného okolí, možnostech parkování, docházkových vzdálenostech k městské vybavenosti, k odpočinkovým zónám apod. Nabídkové ceny zejména v segmentu bytových domů v lokalitě města Brna bývají nadhodnoceny - jde o mnohdy méně reálné pohledy vlastníků na tržní situaci v tomto segmentu, skutečné prodejní ceny pak mohou být v závěrečném vyjednávání o ceně nižší v rozmezí 5-15% z původní nabídkové ceny. V konkrétním případě bude cenové snížení velmi pravděpodobně v dolní polovině tohoto intervalu, a to s ohledem na kvalitu lokality a místní poměry. To znamená, že střední hodnota porovnatelných nemovitých věcí bude pro reálný odhad porovnávací hodnoty redukována.

Porovnávací hodnota pozemku

Jedná se o zastavěnou plochu stávajícím bytovým domem, předzahrádku s vjezdem, dvorek a zahradu, obvyklá cena pozemku v tomto případě kopíruje cenový údaj v cenové mapě stavebních pozemků města Brna (tj. 6410,- Kč/m²) a lze tedy konstatovat, že obvyklá cena pozemku tvořeného parcelami p.č. 2879 o výměře 276 m² a p.č.2880 o vým.133 m² činí 2,621.690,- Kč.

Odhad obvyklé ceny na bázi porovnání pozemku p.č. 2879, jehož součástí je bytový dům Zemědělská or.č. 36, a pozemku p.č. 2880, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město činí zaokrouhleně 13.500.000,- Kč (tj. v této částce je cena pozemku, stavby a venkovních úprav)

Integrace dílčích přístupů

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

- 1. Přístup na bázi výnosů** – budoucí výnos z nemovité věci závisí na změnách, které v užívání nemovité věci nastanou, dále na ochotě a možnostech majitele provádět údržbu a opravy, které byly v minulosti opomíjeny a zanedbány. Pro odhad výnosové hodnoty bylo využito tzv. cílové nájemné pro danou lokalitu , s přihlédnutím ke stavebně-technickému stavu nemovité věci, vlivu okolí a k budoucím možnostem dosažitelné výše obvyklého nájemného.
- 2. Přístup na bázi porovnání** – bylo provedeno srovnání cen nemovitých věcí obdobného typu, tj. nájemních domů (uvádím pouze výběr z širší nabídky, kterou jsem posuzoval). Z porovnání vyplývá, že v současné době je v městě Brně nabídka obdobných typů nemovitých věcí poměrně úzká , nabízené nemovité věci obdobného typu jsou v různém technickém stavu, v různé velikosti a poloze, a proto lze obtížně vyhodnocovat dlouhodobé výnosy z jednotlivých nemovitých věcí, srovnávají se především kapacity , tj. počty bytů, jejich výměry, příp.výměry nebytových prostor a lokality, kde se nabízené nemovité věci nacházejí.

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

Vyhodnocení předpokladů a nejistot, souvisejících rizik a výhrad

Oceňovaná nemovitá věc, tj. pozemek p.č. 2879, jehož součástí je zděný nájemní dům čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, s předzahrádkou a navazujícím pozemkem zahrady p.č. 2880, se nalézá ve vyhledávané lokalitě pro bydlení v Brně - Černých Polích, a je ve stáří 88 roků. Dům má prováděnu pouze základní údržbu, v krátkodobém až střednědobém horizontu bude nutná rekonstrukce části prvků krátkodobé životnosti, zejména jde o okna v bytech a ve schodišťovém prostoru, částečnou výměnu instalací a opravy a výměnu souvisejících konstrukcí a prvků.

Dům má kapacitu 8 bytů a garáž v 1. PP domu, celkový stav domu lze hodnotit jako zhoršený. Jde o nemovitou věc, která po provedení nutných oprav může zajišťovat dlouhodobý výnos, který bude v rámci daného segmentu stabilní. Jde o nemovitou věc, která je prodejná za odhadnutou obvyklou cenu v přiměřené době prodeje pro tento realitní segment.

E. Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, tj. pozemku p.č. 2879 s bytovým domem čp. 1691, Zemědělská or.č. 36, a pozemku p.č. 2880, vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město ve výši

13,500.000,- Kč

(slovy: třináctmilionůpětsettisíckč)

Z toho cena obvyklá pozemku p.č. 2879 a p.č. 2880 bez staveb

2 621 690,- Kč

(slovy: dvěmiliónyšestsetdvacetjedentisícšestsetdevadesátkč)

V Blansku 24.11.2016

Ing. Bronislav Žáček
Hořická 2406/54
678 01 Blansko
telefon: +420603158839
e-mail: novum@reals.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1940/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1940/2016.

Příloha:

objednávka

LV

Situace širších vztahů

Snímek katastrální mapy

Snímek z cenové mapy

Fotodokumentace