

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 803-16/17

o ceně obvyklé nemovitosti v Brně Černá Pole, ulice Merhautova č. or. 97 – pozemku parc. č. 1827 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. pop. 973, katastrální území Černá Pole, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor

Malinovského nám 3, 601 67 Brno

zjištění ceny pro účely převodu nemovitosti

Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno

21.04. 2017

Účel posudku:

21. a 25. 04. 2017

Posudek vypracoval:

Datum, k němuž se posudek provádí:

Datum místního šetření:

Účastníci místního šetření:

nájemníci, znalec

Tento posudek obsahuje 32 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 2. května 2017.

# ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631700079, ze dne 31.03.2017. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku parc. č. 1827 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 973, katastrální území Černá Pole, na ulici Merhautova č. or. 97 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., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. a 443/2016 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, s podkrovím pod částí sedlové střechy. Půdorys domu je tvaru přibližně čtverce. V 1.NP jsou sklepy bytů a nebytový prostor kanceláře, v 2.NP až 4.NP jsou byty, v každém podlaží dva velikosti 2+1. V podkroví je jeden byt 1+1. Celkem je v budově 7 bytů a 1 nebytový prostor. Před domem je oplocená předzahrádka, za domem vydlážděný dvorek a zaplevelená zahrádka. Oceňován je dále pozemek na kterém dům stojí včetně zahrádky 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 14.03.2017,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000,
- Evidenční listy pro výpočet nájemného ze dne 01.03.2017, zpracovalo oddělení správy budov odboru bydlení Úřadu městské části Brno-sever, Brno, Bratislavská 70,
- Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.10, vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013, platná od 1.1.2014,
- Územní plán města Brna z internetového serveru města Brna,
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění,
- Vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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.

### 1.3. Vlastnické a evidenční údaje

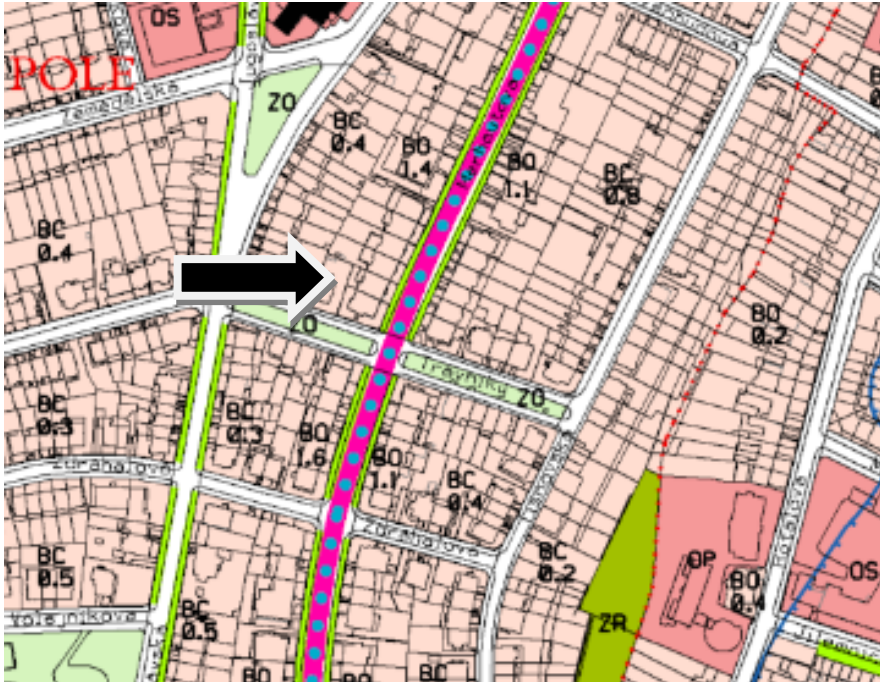
Dle LV 10001 katastrální území Černá Pole, okres Brno-město je:

A Vlastník nemovitosti:

Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno 44992785

B Parcela č.: 1827 Výměra (m<sup>2</sup>): 302 zastavěná plocha a nádvoří  
součástí je stavba Černá Pole č.pop. 973 bydlení

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



## 2. POSUDEK

### OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

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

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

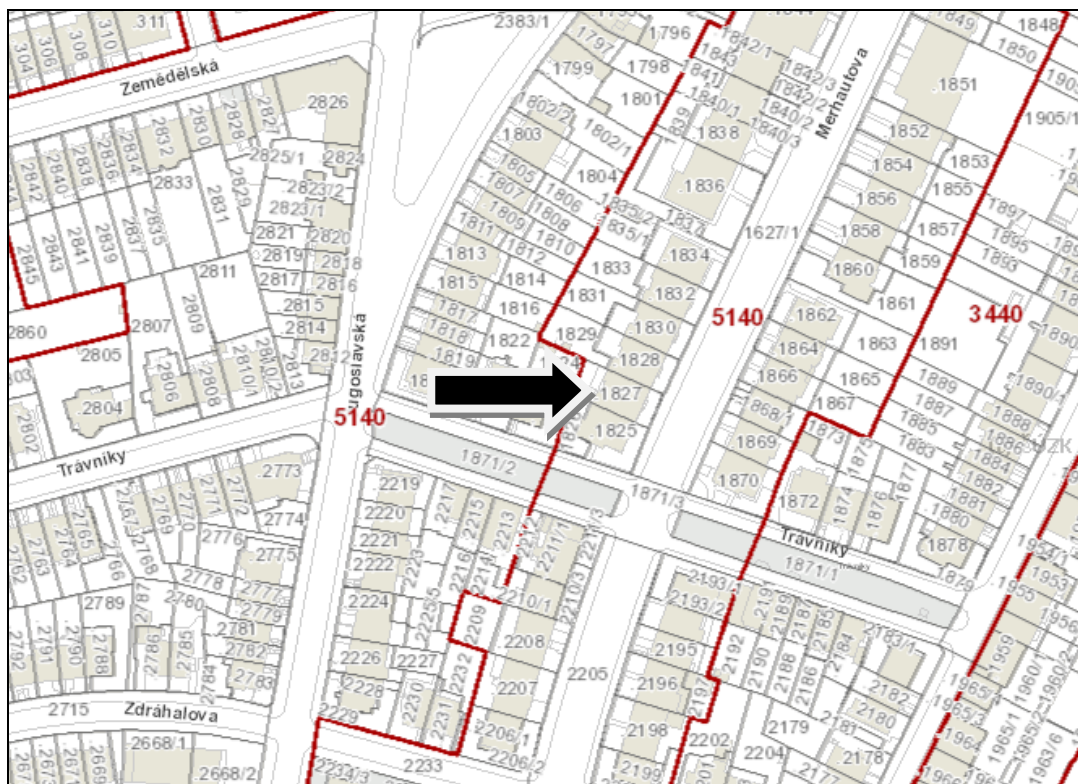
*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak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

## 2.1. VĚCNÁ HODNOTA

### 2.1.1 POZEMKY

#### 2.1.1.1 Ocenění pozemků podle cenové mapy

Město Brno má ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Cenová mapa stavebních pozemků č. 10 byla vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013 a je platná od 1.1.2014. Podle této cenové mapy je jednotková cena pozemků zastavěných budovou a pozemků kolem budovy v jednotném funkčním celku 5 140 Kč/m<sup>2</sup>.



#### 2.1.1.2 Ocenění pozemků cenovým porovnáním

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

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

	lokality	výměra (m <sup>2</sup> )	požadovaná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na polohu	úprava na velikost	úprava celkem	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
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**

### **2.1.1.3 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku:**

Jednotková cena podle cenové mapy	5 140 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním	5 200 Kč/m <sup>2</sup>

**Na základě výše uvedeného rozboru, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaného pozemku v souladu s cenovou mapou na 5 140 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Cena pozemku parc.č. 1827 je: 302 m<sup>2</sup> x 5 140 Kč/m<sup>2</sup> = 1 552 280 Kč**

**Obvyklá cena pozemku parc.č. 1727 K.Ú. Černá Pole po zaokrouhlení činí 1 552 000 Kč**

### **2.1.2 BYTOVÝ DŮM - VĚCNÁ HODNOTA**

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

#### Popis domu

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. V 1.NP jsou sklepy bytů, nebytový prostor kanceláře a bývalá prádelna. Ve 2.NP až 4.NP jsou byty, v každém podlaží dva velikosti 2+1, v podkroví je jeden byt velikosti 1+1

Základy jsou betonové, svíslé konstrukce jsou zděné z cihel, stropy jsou polospalné s rovným povrchem. Střecha je sedlová, část do dvora je plochá s terasou, střešní krytina je pálená taška, na terase je IPA, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné betonové stupně i podesty s povrchem teraco, zábradlí ocelové s dřevěným madlem. Podlahy obytných místností a předsíní jsou vlasy, kuchyní prkna s PVC, v koupelnách a WC je keramická dlažba. Okna bytů jsou dřevěná dvojitá, dveře rovné, 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, na WC mísa a

splachovadlo. Topení v bytech je plynovými kamny pod oknem. Ohřev vody v obstarává zásobníkový elektrický ohřivač nebo plynový průtokový ohřivač. V domě není výtah.

Dům je připojen na vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Dům byl postaven asi v r. 1935, stáří je 2017 – 1935 = 82 roků. Konstrukce a většina vybavení je původní.

Rozvody elektro, vody a kanalizace byly údajně rekonstruovány v r. 1982. Okna jsou rozeschlá, nenatřená, ve špatném stavu, dožitá je krytina střechy, v suterénu je vlhké zdivo.

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	11,55*14,55+3,30*0,60	= 170,03
2.NP	11,55*14,55	= 168,05
3.NP	11,55*14,55	= 168,05
4.NP	11,55*14,55	= 168,05

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	170,03 m <sup>2</sup>	3,00 m	510,09
2.NP	168,05 m <sup>2</sup>	3,45 m	579,77
3.NP	168,05 m <sup>2</sup>	3,45 m	579,77
4.NP	168,05 m <sup>2</sup>	3,30 m	554,57
<b>Součet</b>	<b>674,18 m<sup>2</sup></b>		<b>2 224,20</b>

**Průměrná výška všech podlaží v objektu:** PVP =  $2\,224,20 / 674,18 = 3,30$  m  
**Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:** PZP =  $674,18 / 4 = 168,55$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1.NP	$(11,55*14,55+3,30*0,60)*(3,00)$	= 510,10 m <sup>3</sup>
2.NP	$(11,55*14,55)*(3,30)$	= 554,57 m <sup>3</sup>
3.NP	$(11,55*14,55)*(3,30)$	= 554,57 m <sup>3</sup>
4.NP	$(11,55*14,55)*(3,30)$	= 554,57 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(11,55*14,55)*1/2*(4,85)-11,55*5,40*1/2*2,45$	= 331,12 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	510,10 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	554,57 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	554,57 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	554,57 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	331,12 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 504,93 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část standardu [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel	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	cementovápenné ze dvora oprýskané	P	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 dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy, keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	plynové pod okny	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	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	bojler, plynový ohřivač	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 K<sub>4</sub>

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	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	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					88,62
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8862</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9592
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8862
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 126,69</b>
<b>Plná cena:</b> 2 504,93 m <sup>3</sup> * 4 126,69 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 337 069,58 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 150 = 54,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 54,7 % / 100)	* 0,453
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>4 682 692,52 Kč</b>

**Cena bytového domu zjištěná nákladovým způsobem – věcná hodnota po zaokrouhlení je 4 683 000 Kč**

### 2.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Cena venkovních úprav je odhadnuta na 5 % ceny stavby bytového domu tedy:  
 $4\,682\,692,52 * 0,05 = 234\,134,63 \text{ Kč}$

**Věcná hodnota venkovních úprav po zaokrouhlení je 234 000 Kč**

### 2.1.4 VĚCNÁ HODNOTA BYTOVÉHO DOMU VČETNĚ POZEMKU

Věcná hodnota bytového domu	4 683 000_Kč
Věcná hodnota venkovních úprav	234 000 Kč
Pozemek	1 552 000 Kč
<b>Věcná hodnota bytového domu s pozemkem</b>	<b>6 469 000 Kč</b>



## 2.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA

### 2.2.1 Popis bytů

Bytový dům je zděná stavba v řadové zástavbě, se čtyřmi nadzemními podlažími, se sedlovou střechou a částečně plochou střechou. V domě je ve 2. až 4. NP 6 bytů velikosti 2+1, v každém podlaží dva a v podkroví je 1 byt velikosti 1+1,

Byty č. 2, 4 a 6 jsou byty velikosti 2 + 1 umístěné ve 2. 3. a 4. NP. vpravo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru přibližně čtverce a odtud přímo je kuchyně, vpravo je koupelna a WC a vpravo vedle vstupních dveří jsou dveře do většího pokoje. Z kuchyně je přístupný druhý pokoj, komora (spíž) a lodžie. Okno většího pokoje vede na jihovýchod do ulice, okna kuchyně a menšího pokoje na severozápad 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 bytech je plynovými kamny pod oknem. Ohřev vody obstarává zásobníkový elektrický ohříváč.

Byty č. 3, 5 a 7 jsou byty velikosti 2 + 1 umístěné ve 2. 3. a 4. NP. vlevo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru přibližně čtverce a odtud přímo je kuchyně, vlevo je koupelna a WC a vlevo vedle vstupních dveří jsou dveře do většího pokoje. Z kuchyně je přístupný druhý pokoj, komora (spíž) a lodžie. Okno většího pokoje vede na jihovýchod do ulice, okna kuchyně a menšího pokoje na severozápad 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 bytech je plynovými kamny pod oknem. Ohřev vody obstarává zásobníkový elektrický ohříváč, v bytě č. 7 plynový průtokový ohříváč.

Byt č. 3 nebyl zpřístupněn, nájemník se údajně odstěhoval do domova důchodců. Byt č. 5 je ve velmi špatném stavu, je vybydlen a je tam velký nepořádek.

Byt č. 8 je v podkroví. Skládá se ze 2 místností a WC. Do každé z těchto tří místností se vstupuje jen z podesty schodiště. Vpravo při pohledu od schodiště je kuchyně, vlevo je pokoj, přímo je WC a vstup na plochou střechu – terasu. Byt tedy jako předsíň používá podesty schodiště, je údajně nekonfortní a nebyl zpřístupněn.

Všechny byty mají v suterénu umístěné sklepní kóje.

V suterénu vpravo při pohledu na dům z ulice je nebytový prostor kanceláře. Jedná se o dvě místnosti, upravené z původního domovníckého bytu, s oknem do ulice, do předzahrádky. Podlaha je dřevěná v předsíni keramická dlažba, topení plynové pod oknem, voda je zavedena jen studená. WC a komora patří k nebytovému prostoru je naproti na chodbě.

Úpravy v bytech a nebytovém prostoru si údajně prováděli nájemníci na vlastní náklady.

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

Výměry bytů v domě Merhautova 973/97 v m<sup>2</sup>

Byt	předsíň	kuchyň	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	lodžie	komora	celkem
2	9,50	12,00	21,20	12,20	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,72
3	9,50	12,00	21,20	12,20	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,72
4	9,50	12,00	21,20	12,20	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,72
5	9,50	12,00	21,20	12,20	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,72
6	9,50	12,00	21,20	12,20	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,72
7	9,50	12,00	21,20	12,10	3,52	1,00	3,00	2,10	1,20	65,62
8		8,00	8,00			1,00	3,00			18,50
	Celkem									412,72

### 2.2.2 Nájemné z bytů

Realizované měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Merhautova 97 v r. 2017

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
2.NP	2	2 + 1	Novotná	65,72	63,17	3 836
	3	2 + 1	Pouchlá	65,72	63,17	3 841
3.NP	4	2 + 1	Nekvapilová	65,72	63,17	3 837
	5	2 + 1	Přikrylová	65,72	63,17	3 848
4.NP	6	2 + 1	Reška	65,62	63,07	4 158
	7	2 + 1	Bednářová	65,72	63,17	3 836
podkroví	8	1 + 1	Kuba	20,00	18,50	2 050
<b>Celkem</b>				<b>414,22</b>	<b>397,42</b>	<b>25 406</b>

**Roční nájemné bytů v budově celkem pro r. 2017: 12 \* 25 406 = 304 872 Kč**

V suterénu domu je nebytový prostor sloužící jako klubovna Včelařství a výuka včelařství.

Podlaží	č.nebytu	velikost	nájemník	výměra (m <sup>2</sup> )	čtvrtletní nájemné (Kč)
1.NP	1	1+0	Včelařství	32,0	3 527
Roční nájemné z nebytového prostoru v budově celkem: 4 * 3 527 = 14 108 Kč					

**Celkové roční nájemné z bytů a nebytových prostor domu : 304872 + 14108 = 318 980 Kč**

### 2.2.3 Stanovení obvyklého nájemného bytů

Nájemné bytů bylo zjištěno porovnáním s nájmy z inzerovaných nabídek v internetu z dubna 2017 pro dvoupokojové byty.

	lokality	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	požadované měsíční nájemné (Kč)	požadované jednotkové nájemné (Kč)	úprava na zdroj	upravené nájemné (Kč)	úprava na polohu	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Merhautova	62	11 000	177	0,85	151	1,00	151
2	Zemědělská	65	11 500	177	0,85	150	1,00	150
3	Bieblova	55	11 000	200	0,85	170	1,00	170
4	Vranovská	51	8 000	157	0,85	133	1,00	133
5	Drobného	70	11 800	169	0,85	143	1,00	143
6	gen. Píka	43	6 500	151	0,85	128	1,00	128
7	Štefánikova	57	8 800	154	0,85	131	1,00	131
8	Štefánikova	75	12 000	160	0,85	136	1,00	136
9	Smetanova	54	8 000	148	0,85	126	1,00	126
10	Skřivanova	77	12 000	156	0,85	132	1,00	132
<b>Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 2 + 1</b>								<b>140 Kč/m<sup>2</sup></b>

Měsíční obvyklé nájemné v jednotlivých bytech domu Merhautova 96

Podlaží	č.bytu	započitatelná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	měsíční nájemné (Kč/ měsíc)
2.NP	2	63,17	140	8 844
	3	63,17	140	8 844
3.NP	4	63,17	140	8 844
	5	63,17	110*	6 949
4..NP	6	63,07	140	8 830
	7	63,17	140	8 844
podkroví	8	18,50	110*	2 035
celkem	byty	397,42		53 189
suterén	nebyt	32,0	110	3 520
	celkem	429,42		56 709
<b>Roční nájemné celkem</b>			<b>12 * 56 709 = 680 508 Kč</b>	

\*byt je velmi špatném stavebně technickém stavu , jednotková cena byla snížena na cca 80%

#### 2.2.4 Stanovení výdajů

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu se sníží o:

a) 5 % z ceny pozemku zastavěné plochy stavbou:			
zastavěná plocha domu	170,03 m <sup>2</sup>		
cena pozemku:	5 140 Kč/m <sup>2</sup>		
náklad za pozemek:	0,05 x 170,03 x 5140 =		43 698 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 <sub>p</sub> ,			
cena stavby bez opotřebení a bez K <sub>p</sub>	10 337 070 Kč		
náklady na údržbu a opravy:	10 337 070 Kč x 0,005 =		51 685 Kč
c) náklady na správu: odhad	100 x 8 x 12 =		9 600 Kč
d) daň z nemovitosti a pojištění odhad	1 000 + 1693 =		3 000 Kč
Výdaje celkem:			107 983 Kč

#### 2.2.5 Stanovení ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

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

kde N je roční nájemné snižené o výdaje

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

Roční nájemné z bytů celkem: 680 508 Kč

Celková výše nákladů snižujících nájemné: 107 983 Kč

Roční nájemné snižené o výdaje: 572 525 Kč

Cena zjištěná výnosovým způsobem:  $C_v = 572 525 / 0,05 = 11 450 500 \text{ Kč}$

**Cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem po zaokrouhlení je 11 450 000 Kč**

## 2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁNÍM SE SOUČTEM CEN BYTŮ V DOMĚ

### 2.3.1 Princip metody výpočtu

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

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

### 2.2.2 Výpočet obvyklých cen jednotlivých bytů v domě

V následující tabulce je uvedeno cenové porovnání obvyklého nájemního bytů. Všechny byty jsou z Brna a jsou velikosti 2 + 1

	lokality	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	požadovaná cena (Kč)	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na polohu	jednotková cena oceňovaného objektu odvozená (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Merhautova	64	2850000	44531	0,85	37852	1,0	37852
2	gen. Píky	49	2500000	51020	0,85	43367	1,0	43367
3	nám 28. října	74	3850000	52027	0,85	44223	1,1	40203
4	Merhautova	62	2900000	46774	0,85	39758	1,0	39758
5	Sýpka	60	2700000	45000	0,85	38250	1,0	38250
6	nám 28. října	63	3150000	50000	0,85	42500	1,1	38636
7	Černá Pole	78	3390000	43462	0,85	36942	1,0	36942
8	Skřivanova	75	3950000	52667	0,85	44767	1,1	40697
9	Brožíkova Lesná	55	2950000	53636	0,85	45591	1,0	45591
10	Cihlářská	89	3750000	42135	0,85	35815	1,0	35815
11	Kabátníková	57	2585000	45351	0,85	38548	1,0	38548
12	Merhautova	57	3199000	56123	0,85	47704	1,0	47704
<b>Průměrná jednotková cena bytu</b>								<b>40 280</b>

Ceny bytů v domě cenovým porovnáním:

č. bytu	velikost bytu	výměra bytu (m <sup>2</sup> )	jednotková cena bytu (Kč/m <sup>2</sup> )	cena bytu (Kč)	cena bytu upravená koef. „obsazenosti bytu“ (Kč)
2	2 + 1	63,17	40 280	2 544 488	2 035 590
3	2 + 1	63,17	40 280	2 544 488	2 035 590
4	2 + 1	63,17	40 280	2 544 488	2 035 590
5	2 + 1	63,17	32 224*	2 035 590	1 628 472
6	2 + 1	63,07	40 280	2 540 460	2 032 368
7	2 + 1	63,17	40 280	2 544 488	2 035 590
8	1 + 1	18,50	32 224*	596 144	476 915

		397,42		15 350 144	12 280 115
--	--	--------	--	------------	------------

\*byt je velmi špatném stavebně technickém stavu , jednotková cena byla snížena na 80%

### Cena části bytového domu porovnáním se součtem cen bytů v domě činí 12 280 000 Kč

V následující tabulce je uvedeno cenové porovnání nebytového prostoru kanceláře

	lokality	výměra (m <sup>2</sup> )	požadovaná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	K1 plocha	K2 velikost	K3 vybavení	K1 *K2 *K3	jednotková cena odvozená (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Komín Pastviny	76	25 658	0,85	21 809	0,95	0,95	1,10	0,993	21 968
2	Sl. Lískovec U Leskyvy	33	39 485	0,85	33 562	0,95	1,00	1,10	1,045	32 117
3	Zábrdovice Příkop	110	29 727	0,85	25 268	1,00	0,90	1,10	0,990	25 523
4	N.Lískovec Oblá	56	28 393	0,85	24 134	0,95	1,00	1,10	1,045	23 095
5	Kr.Pole Mojmírovo n.	65	29 230	0,85	24 846	1,00	0,95	1,10	1,045	23 776
6	Černá Pole Nám. 28. října	73	34 931	0,85	29 691	1,00	0,95	1,10	1,045	28 412
7	Staré Brno Bezručova	51	25 294	0,85	21 500	1,00	1,00	1,10	1,100	19 545
8	Černovice Wainerovo n.	51	29 216	0,85	24 834	0,95	1,00	1,10	1,045	23 765
<b>Průměrná jednotková cena nebytového prostoru (Kč/m<sup>2</sup>)</b>										<b>24 775</b>
<b>Cena nebytového prostoru: 24 775 Kč/m<sup>2</sup>* 32,0 m<sup>2</sup> = 792 800 Kč, zaokrouhleně 793 000 Kč</b>										

### Cena bytového domu porovnáním se součtem cen bytů a nebytových prostor v domě činí

$$12\ 280\ 000 + 793\ 000 = 13\ 073\ 000\ \text{Kč}$$

#### 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.
- 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, za m<sup>2</sup> 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 z dubna 2017. Údaje o porovnatelných bytových domech z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

<b>Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 1</b>					
Č. oceň objektu	Lokalita	Počet bytů	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jiné	Poměr velikosti užitných ploch
	<b>Merhautova</b>	<b>7+1</b>	<b>429</b>		
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	
1	Kšírova	4+2	270	velmi dobrý stav	0,63
2	Rybnická	4	250	po rekonstrukci	0,58
3	Židenice	3+1	168	velmi dobrý stav	0,39
4	Hybešova	5+2	387	dobrý stav	0,90
5	Černá Pole	2+1	372	velmi dobrý stav	0,87
6	Zábrdovice	7+1	641	dobrý stav, pavlačový	1,49
7	Horova	3	320	před rekonstrukcí	0,75
8	Myslínova	3	225	velmi dobrý stav	0,52
9	Židenice Viniční	5	244	velmi dobrý stav	0,57
10	Ptašinského	14	1367	velmi dobrý stav	3,19
11	Hilleho	8	1714	velmi dobrý stav	4,00
12	Židenice	5	352	po rekonstrukci	0,82

<b>Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 2</b>										
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 × ... × K5	Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	32 556	0,85	27 673	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	29 129
2	29 000	0,85	24 650	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	0,99	24 899
3	31 250	0,85	26 563	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	27 961
4	40 052	0,85	34 044	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	32 423
5	33 602	0,85	28 562	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	27 202
6	32 761	0,85	27 847	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	30 941

7	32 813	0,85	27 891	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	34 864
8	32 222	0,85	27 389	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	28 831
9	45 082	0,85	38 320	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	36 495
10	39 088	0,85	33 225	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	30 205
11	36 173	0,85	30 747	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	27 952
12	29 233	0,85	24 848	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	0,99	25 099
<b>Celkem průměr</b>									<b>Kč</b>	<b>29 667</b>
Směrodatná výběrová odchylka								s	3 563	
Pravděpodobná spodní hranice								průměr - s	26 104	
Pravděpodobná horní hranice								průměr + s	33 230	
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 × K2 × K3 × K4 × K5)							

**Obvyklá jednotková cena užitné plochy bytového domu cenovým porovnáním je 29 670 Kč/m<sup>2</sup>**

Výpočet obvyklé ceny bytového domu: 429 m<sup>2</sup> \* 29 670 Kč/m<sup>2</sup> = 12 728 430 Kč

**Cena bytového domu cenovým porovnáním po zaokrouhlení: 12 728 000 Kč**

#### REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

Věcná hodnota nemovitosti	6 469 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	11 450 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	13 073 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	12 728 000 Kč

Z výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cena stanovená cenovým porovnáním má nejvyšší váhu, byla **obvyklá cena nemovitosti stanovena na 12 700 000 Kč**

Přehled podlahových ploch bytů domu Merhautova 90:

Podlaží	č.bytu	velikost	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	
			celková	započitatelná
1.NP	2	2 + 1	65,72	63,17
	3	2 + 1	65,72	63,17
2.NP	4	2 + 1	65,72	63,17
	5	2 + 1	65,72	63,17
3.NP	6	2 + 1	65,62	63,07
	7	2 + 1	65,72	63,17
4.NP	8	1 + 1	20,00	18,50
Celkem			414,22	397,42
Nebytový prostor			32,0	32,0
			446,22	429,42

*Výměry bytů jsou převzaty z evidenčních listů pro výpočet nájemného*

## REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

	1 352 000 Kč
Obvyklá cena pozemku parc.č. 1827	
Věcná hodnota nemovitosti	6 469 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	11 905 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	13 480 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	12 728 000_Kč

**Obvyklá cena pozemku parc. č. 1827 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. popisné 973, katastrální území Černá Pole na ulici Merhautova č. or. 97, v Brně Černá Pole, okres Brno-město, ke dni 21.04.2017 činí**

**12 700 000 Kč**

slovy dvanáctmilionůsedmsettisíc korun českých.

Ing.Ivo Liškutín  
Bří Čapků 16  
602 00 Brno

V Brně, dne 2. května 2017.

PS

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

*Tomu odpovídá i následující:*

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

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

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

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

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

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

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

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Nabídky pronájmů bytů a kanceláří z internetu
- Nabídky pronájmů bytů a kanceláří 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 803 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 16/17.

V Brně, dne 2. května 2017.

Ing. Ivo Liškutín  
Bří Čapků 16  
602 00 Brno