

Výtisk č.:



## Znalecký posudek č. 2345/2017

**o ceně nemovité věci:**

pozemku p.č.1063 se stavbou bytového domu  
č.p. 483 v Brně, ulice Trávníčkova 5  
a pozemku p.č.1067/3 GP  
v k.ú. Zábrdovice

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Brno,  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno 2

dodací adresa:  
Majetkový odbor MMB  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785

**Účel posudku:**

stanovení ceny zjištěné a obvyklé nemovitých  
věcí jako podkladu pro převod  
k datu počátku místního šetření,  
tj. ke dni 11.5.2017

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

Ing. Miroslav Reichstätter  
Markůvky 1392/1,  
635 00 Brno  
tel.: 608 245 446  
e-mail: [miroslav.reichstater@tiscali.cz](mailto:miroslav.reichstater@tiscali.cz)

Posudek obsahuje stran a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně dne 23.5.2017

## **Vlastník nemovité věci:**

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

(44992785)

## **Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č.121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č.296/2007 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona č.350/2012 Sb., zákona č.303/2013 Sb., zákona č.340/2013 Sb., zákona č.344/2013 Sb. a zákona č.228/2014 Sb., a vyhlášky ministerstva financí č.441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č.345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

## **Podklady pro vypracování posudku:**

1. Objednávka Statutárního města Brna – Majetkového odboru MMB ze dne 24.4.2017 pod č.j.: MMB/0177936/2017, číslo objednávky 9631700095.
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Zábřdovice obce Brno, vyhotovený dálkovým přístupem z evidence ČÚZK dne 18.4.2017.
3. Kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem z evidence Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město dne 14.3.2017.
4. Podklady pro prodej domu Trávníčkova 5 vyhotovené dne 13.2.2017 Odborem bydlení ÚMČ Brno – sever pod zn.: MCBSev/006125/17/OB/K.
5. Pasporty volných prostorů vyhotovené dne 21.2.2017 Oddělením správy budov odboru bydlení ÚMČ Brno – sever
6. Evidenční listy pro výpočet nájemného platné od 1.4.2017 a pasporty volných prostorů vyhotovené dne 2.3.2017 Oddělením správy budov odboru bydlení ÚMČ Brno – sever
7. Geometrický plán pro rozdělení pozemků vyhotovený spol.MapKart s r.o. v únoru 2017 pod číslem plánu 1074-23/2017.
8. Územní plán města Brna – digitální verze ÚPD.
9. Cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Brna č.10 platná od 1.1.2014.
10. Místní šetření konané ve dnech 11.5.2017, 16.5.2017 a 22.5.2017 na místě samém za účasti části nájemníků bytů.
11. Informace z realitních časopisů a serverů dálkového přenosu – internetu.
12. Informace makléřů brněnských realitních kanceláří o úrovni dosahovaných kupních cen.

## **A) Nález - celkový popis nemovité věci:**

Předmětem posudku je ocenění pozemku p.č.1063 se stavbou zděné obytné budovy č.p.483 situované v Brně - Zábřdovicích na ulici Trávníčkově or.č.5 a části pozemku p.č.1067/3, který je na základě doložené geometrického plánu č.1074-23/2017 sestaven sloučením částí pozemků p.č.1066 a p.č.1067, vše v k.ú.Zábřdovice. Stavba bytového domu je dle doloženého podkladu – evidence správce – spolu se severozápadně navazující obdobnou stavbou užívána od roku 1930. Hranice mezi oběma stavebními objekty není v terénu zřetelná.

Pozemek p.č.1063 je v katastru nemovitostí evidován o výměře 274 m<sup>2</sup> ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je mírně sklonitý severovýchodním směrem, je v celé výměře zastavěn stavbou bytového domu č.483. Druhý z oceňovaných pozemků p.č.1067/3 GP navazuje třístranně na pozemek p.č.1063. Dle doloženého geometrického plánu tvoří převážnou část pozemku předzahrádka přilehlá ke vstupní, jihozápadní části domu, kde hranici vytváří vnější okraj veřejného chodníku Trávníčkovy ulice, další části pozemku p.č.1067/3 vyznačené v GP navazují na jihovýchodní a severovýchodní stěnu budovy pruhem v šířce 0,63 m. Ve střední části budovy je situován hlavní vchod do bytového domu zpevněným chodníkem, který je ukončen v ustupující části budovy přístupem k předloženému venkovnímu schodišti do zvýšeného obytného 1.nadzemního podlaží. Budova je připojena na veřejné inženýrské sítě zřejmě ze strany chodníku a místní komunikace Trávníčkovy. K přípojkám inženýrských sítí neměl zpracovatel posudku žádné podklady. Správce budovy nemá dle vyjádření jeho zástupce ani žádnou dostupnou dokumentaci skutečného stavu. Při místním šetření tak byly potřebné rozměry doměřeny.

Zděná budova jednostranně navazující na obdobnou stavbu je členěna na 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Budova je pravidelného obdélníkového půdorysu s odstupující částí podzemního podlaží jihozápadní strany stavby, která je ve 2.-5.NP využita jako lodžie společných prostor budovy.

Šesté nadzemní podlaží odstupuje v severovýchodní části budovy, vytváří terasu povrchově neupravenou k účelovému využití. Budova je ukončena plochou střechou o 2 výškových úrovních. V budově se nachází 24 bytů v členění na 1 byt velikosti 3+1, 3 byty velikosti 2+1, 19 bytů velikosti 1+1 a jednu garsoniéru 1+0. V době místního šetření byla většina bytů (20 bytů) pronajata, 4 byty byly nepronajaty. Při místních šetřeních byla zpřístupněna nájemníky pouze část bytů, nebylo tak možné plně ověřit všechny údaje z evidence správy budovy, nebyly ověřovány evidované výměry podlahových ploch jednotlivých bytů. Část nájemců nevyužívá sklepní kóje situované v podzemním podlaží, při místním šetření byla zpřístupněna pouze část sklepních prostor. Zpřístupněné byty vykazovaly různý stav jejich vybavení a údržby, dle vyjádření přítomných uživatelů bytů byla převážná část úprav bytů a jejich vnitřních vybavení pořízena vlastními náklady uživatelů. Část zpřístupněných neobsazených bytů nebyla v době místního šetření ve stavu, který by umožnil okamžitý pronájem bez vynaložení finančních prostředků k jejich pronajimatelnému využití. V budově byly shledány závady a poruchy částí stavebních konstrukcí, je zřejmé, že na údržbu domu a bytů nebyly vynakládány dostatečné finance, objekt vykazuje známky nedostatečné údržby.

Kromě stavby hlavní – obytné budovy na pozemku p.č.1063 v k.ú.Zábrdovice jsou oceňovány venkovní úpravy zjednodušeným způsobem. K ocenění podzemních přípojek inženýrských sítí neměl zpracovatel posudku dostatek podkladů o jejich polohách, vlastnictví, výměrách, dimenzích a použitých materiálech, ani o technickém stavu přípojek. Na předzahrádce domu na pozemku p.č.1067/3 GP se nachází trvalé okrasné porosty.

Oceňované pozemky se v platné cenové mapě stavebních pozemků města Brna č.10 nachází v lokalitě s vyznačenou jednotkovou cenou 4310,- Kč/m<sup>2</sup>.

V platném územním plánu města Brna – v Plánu využití území, jsou oceňované nemovité věci situovány na stavební stabilizované ploše funkčního typu čistého bydlení (BC).

Objednatel posudku požaduje stanovení ceny nemovitých věcí zjištěné dle cenového předpisu a dále stanovení odhadu obvyklých cen. Obvyklou cenu definuje zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí. Jelikož nemá zpracovatel posudku dostatek informací o uskutečněných prodeji tohoto typu nemovitostí v daném místě a čase, volí v další části posudku náhradní metodiky odhadu obvyklé ceny. Používá přitom metodu porovnávací s podklady aktuální realitní inzerce, nepřihlíží k ceně zjištěné dle cenového předpisu, jež je stanovena kombinací nákladového a výnosového způsobu. Závěrečný odhad ceny obvyklé (obecné, tržní) byl stanoven po konzultaci s makléři brněnských realitních kanceláří, kteří poskytli údaje o aktuálně dosahovaných kupních cenách obdobných bytů v daném čase a místě stávající zástavby katastrálního území Zábrdovic. Informace o uskutečněných prodeji a o inzerovaných prodeji se týkají bytů včetně jejich podílu na společných částech budovy a pozemcích.

V části B) posudku je tak nejprve provedeno ocenění pozemků p.č.1063 a p.č.1067/3 GP v k.ú.Zábrdovice dle platné Cenové mapy města Brna č.10. Následuje zjištění ceny staveb dle cenového předpisu nákladovým způsobem. Oceněna je stavba hlavní – budova bytového domu s příslušenstvím – s venkovními úpravami - dle údajů zjištěných při místním měření a šetření.

Obytná budova je převážně až na 4 volné byty pronajata, proto je ve smyslu § 31-32 vyhlášky provedeno její ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Podkladem pro stanovení výše příjmů z nájmu z bytů jsou využity evidenční listy pro výpočet nájemného vyhotovené správcem nemovitosti v březnu roku 2017. U bytů nepronajatých v době místního šetření byly použity doložené evidenční listy platné ještě v době jejich pronájmu.

Celkové vyčíslené roční nájemné ze 24 bytů je následně ve smyslu § 32 odstavce 5 cenového předpisu sníženo.

Zatřídění nemovité věci do skupin podle analýzy rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu dle cenového předpisu je provedeno s ohledem na platný územní plán města, kde jsou oceňované nemovité věci vykresleny v zóně stabilizované zástavby a kde není předpokládáno jiné možné využití nemovitosti. Malá nezastavěná část pozemku p.č.1067/3 GP nedovoluje žádné další zásadně odlišné možné využití. Využitelná je teoreticky severovýchodní strana budovy v 6.NP možným rozšířením velikosti podlaží na úkor stávající terasy ploché střechy. Analýzou rozvoje ve smyslu přílohy č.23 vyhlášky je tak oceňovaná nemovitá věc zařazena do skupiny C.

V závěru části B) posudku je vyčíslena v kombinaci nákladového a výnosového způsobu cena staveb oceňované nemovité věci. Cena stavebních pozemků je vyčíslena zvlášť. Cena zjištěná dle cenového

předpisu je ovlivněna stávající dohodnutou výší nájemného, které dosud nedosahuje nájemného tržního, v daném čase a místě obvyklého. Zpracovatel posudku nepřihlíží k evidovanému snížení nájemného bytů, neboť se domnívá, že evidované snížení nájemného není v souladu s nájemným v daném čase a místě obvyklým.

V části C) posudku vyčísluje zpracovatel posudku údaje, jež jsou použity při odhadu ceny obvyklé. Pro cenové porovnání s uskutečněnými prodeji obdobných typů nemovitých věcí jako celku v daném místě a čase má zpracovatel posudku pouze malé množství podrobných informací. V běžné inzerci není pro porovnání o uskutečněných prodejích obdobných typů budov s pozemky jako celku rovněž v daném čase a oblasti dostatek potřebných komplexních informací. Na realitních serverech se sice v omezeném počtu vyskytují nabídky na prodej nájemních domů – převážně domů v centrální brněnské oblasti. Ty však pro porovnání s oceňovaným domem nelze pro výraznou odlišnost a nedostatek porovnávacích údajů s oceňovanou nemovitou věcí použít.

Z hlediska územního plánu je dům situován ve stabilizované ploše čistého bydlení, umístění oceňovaného bytového domu v této ploše je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Budova je situována v lokalitě, jež je podstatně ovlivněna zvýšeným výskytem nepřizpůsobivých sociálních osob a skupin, což výrazně negativně ovlivňuje její tržní hodnotu. Objekt bydlení umístěný v této lokalitě nepatří z tržního hlediska pro daný účel využití vzhledem k výše uvedenému důvodu k vyhledávaným.

V další části posudku je proto vyčíslena cena bytového domu teoreticky součtem obvyklých cen bytových jednotek, jako by byl dům rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.. Je přitom přihlédnuto k faktu, že se jedná převážně o byty obsazené nikoliv volné. Podkladem pro výpočet obvyklých cen bytů je realitní inzerce a vlastní poznatky o úrovni časových cen, cen dosahovaných v daném místě a čase. Obvyklá cena stavebních pozemků je převzata z platné cenové mapy, neboť v textové části cenové mapy je deklarováno, že ceny uvedené v cenové mapě jsou odvozeny od skutečně sjednaných cen obsažených v kupních smlouvách. Oceňované pozemky stávající zástavby jsou vykresleny v současně platné cenové mapě v lokalitě s vyznačenou jednotkovou cenou 4310,- Kč/m<sup>2</sup>. Trvalé porosty nemají dle názoru zpracovatele posudku vliv na obvyklou cenu pozemků.

Obvyklá cena v závěru části C) posudku je pak odhadnuta zpracovatelem posudku po konzultaci s makléři brněnských realitních kancelářů.

V rekapitulaci D) posudku jsou vyčísleny dosud zjištěné hodnoty nemovitých věcí.

## **B) Posudek – ocenění nemovitých věcí dle cen.předpisu**

### **B 1.1) Sestavení posudku:**

- 1) *Cenová mapa stavebních pozemků (§2)*
  - a) Pozemek p.č.1063
  - b) Pozemek p.č.1067/3 GP
- 2) *Budova a hala (§12)*
  - a) Bytový dům
- 3) *Venkovní úpravy (§18)*
  - a) Venkovní úpravy
- 4) *Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu (§31-32)*
  - a) Ocenění pronajaté stavby
- 5) *Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny (§46)*
  - a) Trvalé porosty

## **B 1.2) Ocenění:**

### *1) Cenová mapa stavebních pozemků (§2)*

#### **a) Pozemek p.č.1063**

Na pozemku se nachází stavba bytového domu č.p.483

Cena podle cenové mapy: 4 310,00 Kč/m<sup>2</sup>

<u>Číslo parcely</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena za parcelu</u>
1063 – zastavěná plocha a nádvoří	274	1 180 940,00 Kč
Celkem:	274	1 180 940,00 Kč

**Cena pozemku p.č.1063 zjištěná: 1 180 940,00 Kč**

#### **b) Pozemek p.č.1067/3 GP**

Pozemek funkčního celku s pozemkem p.č.1063 se stavbou bytového domu č.p.483

Cena podle cenové mapy: 4 310,00 Kč/m<sup>2</sup>

<u>Číslo parcely</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena za parcelu</u>
1067/3 GP – ostat.plocha - zeleň	166	715 460,00 Kč
Celkem:	166	715 460,00 Kč

**Cena pozemku p.č.1067/3 GP zjištěná: 715 460,00 Kč**

### *2) Budova a hala (§12)*

#### **a) Bytový dům**

Nález:

zděná stavba jednostranně volně stojícího bytového domu je převážně podsklepena, severozápadně navazuje na obdobný bytový dům pocházející z počátku 30.let 20.století. Budova je členěna na 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Hlavní vstup do budovy je zřízen z úrovně přilehlého chodníku přes předložené venkovní schodiště kryté lodžemi 2.-5.NP do zvýšeného 1.NP s chodbou centrálního schodiště. Z jednotlivých schodišťových podest jsou zpřístupněny jednotlivé byty v podlažích, jedním ramenem schodiště s betonovými stupni je umožněn sestup do podzemního podlaží s laťovými kójemi sklepů jednotlivých uživatelů bytů. Dle vyjádření části nájemců není pro zhoršenou bezpečnost sklepních prostor část sklepních kójí využívána. Stěny podzemního podlaží jsou částečně narušeny vztlínající zemní vlhkostí, stropy jsou železobetonové s viditelnými trámy. Okna sklepů jsou kovová, část výplní okenních otvorů je poškozena. Poškozené jsou rovněž betonové mazaniny podlahy. Z podzemního podlaží je možný východ severovýchodním směrem do volně přístupného terénu vnitrobloku na pozemku p.č.1066 stejného vlastníka.

Ve zvýšeném 1.nadzemním podlaží (1.NP) jsou situovány 4 byty, západně byty č.1 a 2, východně pak byty č.5 a 6..

**Jednopokojový byt č.1** je situován v jižní části 1.NP. Je evidován v celkové výměře 38,70 m<sup>2</sup>. Ze vstupní předsíně (1,60 m<sup>2</sup>) je umožněn vchod do kuchyně (13,00 m<sup>2</sup>) a do pokoje (18,40 m<sup>2</sup>) orientované okny do ulice, s vytápěním lokálními plynovými topidly. Vnitřní vybavení kuchyně sporákem není v evidenci správce uvedeno. Další částí bytu je koupelna (1,90 m<sup>2</sup>) se záchodovou mísou, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Dle vyjádření uživatelů bytu byl byt vlastními prostředky rekonstruován. V bytě nad nevytápěnými sklepními prostory se vyskytují plísňe. Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je podprůměrně vybaven.

Protilehlý **dvoupokojový byt č.2** je oddělen od bytu č.1 chodbou schodišťového prostoru. Je evidován v celkové výměře 56,10 m<sup>2</sup>, je členěn obdobně na vstupní předsíň (3,70 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (12,40 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, do 2 pokojů (18,40 m<sup>2</sup> a 12,30 m<sup>2</sup>), nevytápěných místností koupelny (3,00 m<sup>2</sup>) s vanou a umyvadlem, WC (0,90 m<sup>2</sup>) bez vnitřních obkladů a spíže (1,60 m<sup>2</sup>) s okny směřovanými severovýchodně do vnitrobloku. Byt je vytápěn 3 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je průměrně vybaven a udržován.

**Dvoupokojový byt č.5** situovaný v severovýchodním rohu budovy nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován v celkové výměře 46,70 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (3,70 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (12,20 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, do 2 pokojů (17,60 m<sup>2</sup> a 12,20 m<sup>2</sup>), spíže (1,00 m<sup>2</sup>). V bytě není evidována koupelna, WC ani sklepní kóje. Byt je vytápěn 3 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

Protilehlý **jednopokojový byt č.6** je evidován v celkové výměře 36,70 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (11,90 m<sup>2</sup>) vybavené vlastní kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, do pokoje (17,50 m<sup>2</sup>), nevytápěné místnosti koupelny (1,90 m<sup>2</sup>) s WC mísou. Byt je okny orientován do ulice, je vytápěn vlastními lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). V bytě se vyskytují plísňe, omítka stropu koupelny je značně poškozena, lokálně je zcela odstraněna.

Centrální jednoramenné schodiště pokračuje do 2.NP, kde se nachází 5 bytů, byty č.7 a 8 v západní části podlaží a byty č.10-12 na východní straně podlaží.

**Jednopokojový byt č.7** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 38,70 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>), kuchyni (13,00 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (18,40 m<sup>2</sup>), koupelnu s WC mísou (1,90 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

**Jednopokojový byt č.8** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 39,30 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,70 m<sup>2</sup>), kuchyni (12,40 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou bez evidence sporáku, pokoj (18,40 m<sup>2</sup>), koupelnu s WC mísou (3,00 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

**Jednopokojový byt č.9** je evidován v celkové výměře 36,80 m<sup>2</sup>, je členěn na předsíň (1,60 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (12,20 m<sup>2</sup>) vybavené plynovým sporákem, do pokoje (16,40 m<sup>2</sup>), nevytápěné místnosti koupelny (2,80 m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem a WC mísou. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). V bytě jsou lokálně poškozené omítky zatékáním vody s vyššího podlaží, vyskytují se lokální poruchy dřevěných zárubní. Dřevěné výplně okenných otvorů jsou stejně jako v převážné části bytů budovy v havarijním stavu, kdy dochází k průnikům srážkových vod do bytu.

Sousedící koncový **jednopokojový byt č.11** nebyl při místním šetření pronajat. Byt je evidován v celkové výměře 38,50 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (1,70 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (12,40 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a odpojeným plynovým sporákem, do pokoje (17,60 m<sup>2</sup>), do nevytápěné místnosti koupelny (3,00 m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem, umyvadlem a WC mísou. Byt je okny orientován do vnitrobloku, je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). V bytě se vyskytují zatečené stropy, lokální poškození vlysových podlah. Byt je podprůměrně vybaven, není udržován.

Sousedící **jednopokojový byt č.12** prodělal rozsáhlou rekonstrukci v roce 2016 převážně vlastními náklady užívatelky bytu. Byt je evidován v celkové výměře 36,70 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (11,90 m<sup>2</sup>) vybavené vlastní kuchyňskou linkou a spotřebiči, pokoj (17,50 m<sup>2</sup>), koupelnu (1,90 m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem, umyvadlem a WC mísou. Byt je okny orientován do ulice, je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>).

Centrální jednoramenné schodiště pokračuje do 3.NP, kde se nachází dalších 5 bytů, byty č.13 a 14 v západní části podlaží a byty č.16-18 ve východní části podlaží. Schodišťové stupně a podesta jsou lokálně poškozeny trhlinami.

**Jednopokojový byt č.13** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 41,10 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>), kuchyni (14,40 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (19,40 m<sup>2</sup>), koupelnu (1,90 m<sup>2</sup>) s WC mísou. Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

**Jednopokojový byt č.14** je evidován správou v celkové výměře 41,80 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,80 m<sup>2</sup>), kuchyni (13,60 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou a sporákem, pokoj (19,40 m<sup>2</sup>), koupelnu s WC mísou (3,20 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. V bytě se vyskytují plísně, okna bytu byla předchozím uživatelem vyměněna za plastová.

**Jednopokojový byt č.16** je evidován v celkové výměře 39,80 m<sup>2</sup>, je členěn na předsíň (1,70 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (15,20 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (17,20 m<sup>2</sup>), místnost koupelny (3,20 m<sup>2</sup>) s vanou a WC mísou. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (2,50 m<sup>2</sup>). V bytě je evidována realizace větších stavebních úprav v letech 2009 a 2014.

Koncový **jednopokojový byt č.17** je evidován v celkové výměře 41,20 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (1,80 m<sup>2</sup>), kuchyni (14,20 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou, plynový sporák není v evidenci správy, pokoj (18,20 m<sup>2</sup>), místnost koupelny (3,20 m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem, umyvadlem a WC mísou. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). V bytě je výrazný výskyt plísní.

Sousedící **jednopokojový byt č.18** nebyl při místním šetření pronajat. Byt je evidován v celkové výměře 38,70 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>) se vstupy do kuchyně (13,00 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (18,40 m<sup>2</sup>), nevytápěné místnosti koupelny (1,90 m<sup>2</sup>) s menší vanou, umyvadlem a WC mísou v dobrém technickém stavu oprav z roku 2011. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). V bytě se vyskytují zatečené stropy, v koncovém pokoji plísně, lokální poškození omítek vlhkostí a vlysových podlah. Dřevěné zárubně jsou lokálně poškozené.

Ve 4.NP se nachází další 4 byty, byty č.19 a 20 v západní části podlaží a byty č.21 a 24 ve východní části podlaží.

**Jednopokojový byt č.19** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 41,00 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>), kuchyni (14,60 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (19,10 m<sup>2</sup>), koupelnu (1,90 m<sup>2</sup>) s WC mísou. Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

**Jednopokojový byt č.20** je evidován správou v celkové výměře 41,80 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,80 m<sup>2</sup>), kuchyni (13,60 m<sup>2</sup>) vybavené kuchyňskou linkou a sporákem, pokoj (19,40 m<sup>2</sup>), koupelnu s WC mísou (3,20 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Byt nebyl zpřístupněn.

**Třípokojový byt č.21** je evidován v celkové výměře 73,50 m<sup>2</sup>, prodělal částečnou rekonstrukci vlastními náklady užitelky bytu. Je členěn na předsíň (3,50 m<sup>2</sup>), kuchyni (14,20 m<sup>2</sup>) vybavenou vlastní kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem, tři pokoje odvrácené okny severovýchodně do vnitrobloku (18,10 m<sup>2</sup>, 12,80 m<sup>2</sup> a 18,20 m<sup>2</sup>), místnost WC je zpřístupněna z předsíně. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem (1,90 m<sup>2</sup>), správa dále eviduje místnost spíže (1,00 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn etážovým plynovým kotlem pořízeným vlastními náklady. V evidenci správy je uvedena sklepní kóje (3,80 m<sup>2</sup>), která není uživateli využívána. Okna bytu jsou původní dřevěná, která jsou v havarijním stavu. V koncové místnosti bytu se vyskytují plísně.

Koncový **jednopokojový byt č.24** je evidován v celkové výměře 38,70 m<sup>2</sup>. Původní zdevastovaný byt byl údajně v letech 2006-7 zrekonstruován převážně vlastními náklady užitelů bytu. Dle evidence správy je byt členěn na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>), kuchyni (13,00 m<sup>2</sup>) vybavenou plynovým sporákem, pokoj (18,40 m<sup>2</sup>), místnost koupelny (1,90 m<sup>2</sup>) s vanou a WC mísou. Byt je vytápěn lokálním plynovým topidlem vlastním a 1 ks evidovaným správou, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>). Původní dřevěná okna bytu byla nahrazena vlastními náklady okny plastovými.

V 5.NP je situováno 5 bytů, byty č.25-27 v západní části podlaží a byty č.29 a 30 ve východní části podlaží.

**Jednopokojový byt č.25** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 41,10 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (1,60 m<sup>2</sup>), kuchyni (14,40 m<sup>2</sup>) vybavenou kuchyňskou linkou a plynovým sporákem, pokoj (19,40 m<sup>2</sup>), koupelnu (1,90 m<sup>2</sup>) s WC mísou. Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Byt prodělal dle evidence správy v letech 2011-14 částečné úpravy.

**Jednopokojový byt č.26** nebyl při místním šetření zpřístupněn. Je evidován správou v celkové výměře 39,56 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (2,00 m<sup>2</sup>), kuchyni (12,00 m<sup>2</sup>) vybavenou plynovým sporákem, pokoj (19,40 m<sup>2</sup>), koupelnu (3,06 m<sup>2</sup>) s WC mísou. Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,10 m<sup>2</sup>). Byt je vytápěn 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

Sousedící **garsoniéra bytu č.27** velikosti 1+0 nebyla při místním šetření pronajata. Neudržovaný byt je evidován v celkové výměře 20,60 m<sup>2</sup>, je členěn na vstupní předsíň (2,00 m<sup>2</sup>) se vstupem do nevybaveného pokoje (13,00 m<sup>2</sup>) s viditelnými trhlinami zdiva, s nikou s umyvadlem bez vodovodní baterie, spíží (1,70 m<sup>2</sup>) se zatečenými omítkami. Poškozená jsou dřevěná okna bez parapetů, Místnost WC (0,90 m<sup>2</sup>) má rovněž poškozené úpravy povrchů. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,00 m<sup>2</sup>). Byt vyžaduje provedení rozsáhlých stavebních úprav. Poškozené jsou omítky, výplně okenních a dveřních otvorů, vnitřní vybavení.

**Dvoupokojový byt č.29** je evidován správou v celkové výměře 58,47 m<sup>2</sup>, je členěn dle evidence správy na vstupní předsíň (4,25 m<sup>2</sup>), kuchyni (12,47 m<sup>2</sup>) vybavenou sporákem a topidlem pořízeným vlastním nákladem, 2 pokoje (18,28 m<sup>2</sup> a 12,90 m<sup>2</sup>), koupelnu (5,85 m<sup>2</sup>) s vanou a sprchovým koutem, místnost WC (0,92 m<sup>2</sup>). Součástí bytu je sklepní kóje v podzemním podlaží (3,80 m<sup>2</sup>). Pokoje jsou vytápěny 2 ks lokálních plynových topidel, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Část stropů je poškozena průnikem vody z ploché střechy severovýchodní strany budovy.

Koncový **jednopokojový byt č.30** je evidován v celkové výměře 40,30 m<sup>2</sup>. Dle evidence správy je byt členěn na vstupní předsíň (3,20 m<sup>2</sup>), kuchyni (13,00 m<sup>2</sup>) vybavenou plynovým sporákem. Koncový pokoj (18,40 m<sup>2</sup>) má plovoucí podlahu pořízenou vlastními náklady, místnost koupelny (1,90 m<sup>2</sup>) je vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je sklepní kóje v PP (3,80 m<sup>2</sup>).

Schodišťový prostor je ukončen v 6.NP. Z chodby je umožněn východně vstup do volného bytu č.31, dále dveřmi do zvýšené úrovně ploché střechy severovýchodní strany budovy. V severozápadní části podlaží se nachází společné prostory domu dříve využívané jako prádelna a sušárna. Nevybavené místnosti slouží dnes jako sklad uživatelů bytů.

**Jednopokojový byt č.31** nebyl při místním šetření pronajat. Byt je evidován správou v celkové výměře 41,90 m<sup>2</sup>, je oproti úrovni chodby domu snížen o cca 0,14 m, je členěn na vstupní předsíň (1,70 m<sup>2</sup>) se vstupem do kuchyně (15,00 m<sup>2</sup>) bez vnitřního vybavení, pokoj (21,00 m<sup>2</sup>), nevytápěné místnosti koupelny (2,40 m<sup>2</sup>) se sprchovým koutem a WC mísou. Byt je vytápěn 2 lokálními plynovými topidly, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Součástí bytu je evidovaná spíž (0,90 m<sup>2</sup>).

Zděný dům je užíván zřejmě od roku 1930. Stav prvků dlouhodobé životnosti odpovídá uvedenému stáří. Dle údajů poskytnutých nájemci při místním šetření byly v průběhu užívání vynakládány finanční prostředky pouze řešení havarijních poruch. V době místního šetření byly zjištěny trhliny zdiva a části stropních konstrukcí, zavlhání zdiva v podzemním podlaží, havarijní stav převážné části výplní okenních otvorů, menší části výplní dveřních otvorů. V převážné části koncových bytů a bytů v 1.NP se vyskytují plísňe, zřejmě z důvodů nedostatečných tepelně izolačních vlastností svislých a vodorovných konstrukcí. Lokální závady vykazují střešní krytiny z asfaltových svařovaných pásů. U části podlah byly zjištěny výrazné průhyby, příčinu by musel ověřit podrobný technický průzkum. Lokální poruchy vykazují schodišťové stupně. Vnější úprava povrchů svislých konstrukcí vyžaduje rovněž opravu většího rozsahu spojenou s úpravou odvodnění lodžii v jihozápadní straně budovy. Stav vnitřního vybavení jednotlivých bytů se liší od způsobu údržby uživatelů bytů, od velikostí investic pořízených převážně vlastními náklady nájemníků. Údržba společných prostor domu je nedostatečná.

Typ:	budova K
Účel užití:	domy vícebyt. netypové
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.12.2..1
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	112
Počet bytových jednotek:	tři a více
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru (ZC):	2 150,00 Kč
Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce K <sub>1</sub> :	0,939



Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.PP: 27,35x10,05-6,10x1,37 =	266,51 m <sup>2</sup>
1.NP: 27,35x10,05 =	274,87 m <sup>2</sup>
2.NP: 27,35x10,05 =	274,87 m <sup>2</sup>
3.NP: 27,35x10,05 =	274,87 m <sup>2</sup>
4.NP: 27,35x10,05 =	274,87 m <sup>2</sup>
5.NP: 27,35x10,05 =	274,87 m <sup>2</sup>
6.NP: 27,35x5,35 =	146,32 m <sup>2</sup>

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$(266,51 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 146,32) : 7 = 255,31 \text{ m}^2$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží

$$K_2 = 0,92 + 6,60 : 255,31 = 0,946$$

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací
1.PP	2,50	0,10
1.NP	3,04	0,00
2.NP	2,97	0,00
3.NP	3,06	0,00
4.NP	2,91	0,00
5.NP	3,00	0,00
6.NP	2,75	0,00

Průměrná výška podlaží:

$$(266,51 \times 2,50 + 274,87 \times 3,04 + 274,87 \times 2,97 + 274,87 \times 3,06 + 274,87 \times 2,91 + 274,87 \times 3,00 + 146,32 \times 2,75) : (266,51 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 274,87 + 146,32) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží:

$$K_3 = 0,30 + 2,10 : 2,90 = 1,024$$

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy bez funkční izolace	podstandard	6,000	-1,000	-0,060
2 Svislé konstrukce tl.min.45 cm	standard	18,800	0,000	0,000
3 Stropy převážně s rovnými podhledy	standard	8,200	0,000	0,000
4 Krov, střecha plochá	standard	5,300	0,000	0,000
5 Krytiny střech z asf.svařovaných pásů	standard	2,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce z pozink.plechu	standard	0,700	0,000	0,000
7 Úprava vnitřních povrchů štuk.omítkami	standard	6,900	0,000	0,000
8 Úprava vnějších povrchů přev.břizolit	standard	3,100	0,000	0,000
9 Vnitřní obklady keramické neúplné	podstandard	2,100	-1,000	-0,021
10 Schody převažují s povrchem teraco	standard	3,000	0,000	0,000
11 Dveře hladké plné a prosklené	standard	3,200	0,000	0,000
12 Vrata – neuvažuje se	standard	0,000	0,000	0,000
13 Okna převážně dřevěná dvojitá	standard	5,400	0,000	0,000
14 Povrchy podlah vlysy, dlažby, PVC	standard	3,100	0,000	0,000
15 Vytápění přev.lokální plynové neúplné	podstandard	4,700	-1,000	-0,047
16 Elektroinstalace	standard	5,200	0,000	0,000
17 Bleskosvod	standard	0,400	0,000	0,000
18 Vnitřní vodovod s rozvody teplé a stud.vody	standard	3,300	0,000	0,000
19 Vnitřní kanalizace běžná	standard	3,200	0,000	0,000
20 Vnitřní plynovod běžný	standard	0,400	0,000	0,000
21 Ohřev vody převážně elektrickými bojlerly	standard	2,100	0,000	0,000
22 Vybavení kuchyní přev.plyn.sporáky	standard	1,800	0,000	0,000
23 Vnitřní hygienická vybavení vany, umyvadla	standard	3,800	0,000	0,000
24 Výtahy	chybí	1,300	-1,852	-0,024
25 Ostatní vnitřní vybavení – dom.telefon	standard	5,600	0,000	0,000
26 Instalační pref.jádra – neuvažuje se	standard	0,000	0,000	0,000

Součet podílů: -0,152  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,152 \times 0,54 = 0,918$

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,200  
 Koeficient změny ceny staveb  $K_i$ : 2,140

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ ):  
 $2\,150,00 \text{ Kč} \times 0,939 \times 0,946 \times 1,024 \times 0,918 \times 1,200 \times 2,140 = 4\,610,34 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:  
 OP spodní stavby:  $266,51 \times 2,60 = 692,93 \text{ m}^3$   
 OP vrchní stavby:  $274,87 \times 3,04 + 274,87 \times 2,97 + 274,87 \times 3,06 + 274,87 \times 2,91 + 274,87 \times 3,00 + 146,32 \times 2,75 = 4519,92 \text{ m}^3$   
 OP zastřešení:  $27,35 \times 4,70 \times 0,15 = 19,28 \text{ m}^3$   
 Obestavěný prostor celkem:  $5232,13 \text{ m}^3$

Stáří: 87 roků  
 Životnost: 100 roků  
 Lineární opotřebení: 87,00%  
 Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Cena zjištěná:  $4\,610,34 \text{ Kč/m}^3 \times 5232,13 \text{ m}^3 = 24\,121\,898,22 \text{ Kč}$   
 Opotřebení:  $24\,121\,898,22 \text{ Kč} \times 85,00\% = 20\,503\,613,49 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem ( $CS_N$ ): 3 618 284,73 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ( $pp = I_T \times I_P$ ):

#### Stanovení indexu trhu ( $I_t$ ):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	III	0,01
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_5$ : 0,010  
 Index trhu  $I_t = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 + 0,010) = 1,010$

#### Stanovení indexu polohy ( $I_p$ ):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,02
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		

Znak	číslo pásma	hodnota
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, parkovací možnosti		
7	III	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; MHD - dobrá dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	I	-0,20
Obyvatelstvo: konfliktní skupiny v okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot $P_2$ až $P_{11}$ :		-0,140
Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,140) =$		0,860
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,010 \times 0,860 =$		0,869
Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 3\,618\,284,73 \text{ Kč} \times 0,869 = 3\,144\,289,43 \text{ Kč}$		

**Nákladová cena stavby domu zjištěná po opotřebení: 3 144 289,43 Kč**

### 3) Venkovní úpravy (§18)

Nález:

venkovní úpravy se nachází na pozemku p.č.1067/3 GP, jsou převážně situovány v předzahrádce bytového domu. Venkovními úpravami je zpevněná plocha chodníku hlavního vstupu do budovy z betonové dlažby, menší zpevněné plochy okapového chodníku, vstupní betonové venkovní schodiště, přípojky veřejných inženýrských sítí. Zpracovatel posudku neměl k dispozici podklady o jejich dimenzích, délkách a technickém stavu.

Ocenění venkovních úprav je provedeno v souladu s vyhláškou zjednodušeným způsobem. Vzhledem k rozsahu úprav na velmi malé ploše pozemku je cena venkovních úprav stanovena v minimální výši určené oceňovacím předpisem, tj. ve výši 2 % ze zjištěné ceny hlavní stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Bytový dům	3 144 289,43 Kč
Cena staveb:	3 144 289,43 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	2,00%
Výpočet ceny venkovních úprav: $3\,144\,289,43 \text{ Kč} \times 2,00\% =$	62 885,79 Kč

**Nákladová cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem: 62 885,79 Kč**

### 4) Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu (§31-32)

#### a) Ocenění pronajaté stavby

Nález:

bytový dům se 24 byty je převážně pronajat. Pro zjištění výnosu z pronájmu jsou využity doložené evidenční listy pro výpočet nájemného, jak u bytů aktuálně pronajatých, tak i u bytů volných, kde jsou

použity hodnoty nájemného z předchozího nájemního vztahu. Z evidenčních listů jsou převzaty hodnoty nájemného včetně úhrad za vybavení prostoru bytů, není použita evidovaná sleva nájemného, neboť dle § 32 odstavce 2 toto snížení není v souladu s vývojem obvyklého nájemného v daném čase a místě.

Výpočet ceny nemovité věci výnosovým způsobem se provede podle vztahu

$CV = N / p \times 100$ , kde

CV ... cena zjištěná výnosovým způsobem

N ... je upravené roční nájemné

p ... míra kapitalizace v procentech.

Nájemní smlouvy, doklady o placení nájemného resp. stanovení nájemného výpočtem:

Plochy bytů:	započt.pl. (m <sup>2</sup> )	celk.pl. (m <sup>2</sup> )	měs.nájem (Kč)	roční nájem (Kč)
Byt č. 01 Adamovičová Tatiana, 1+1	36,80	38,70	2785,00	33 420,00
Byt č. 02 Pavlíková Evženie, 2+1	54,20	56,10	4146,00	49752,00
Byt č. 05 Nevidal Antonín, 2+1	46,70	46,70	3553,00	42636,00
Byt č. 06 Tauwinkel Petr, 1+1	34,80	36,70	2713,00	32556,00
Byt č. 07 Němec Daniel MUDr., 1+1	36,80	38,70	2805,00	33660,00
Byt č. 08 Kuchaříková Věra, 1+1	37,40	39,30	2840,00	34080,00
Byt č. 09 Hakenová Věra, 1+1	34,90	36,80	2652,00	31824,00
Byt č. 11 <b>nepronajato</b> , 1+1	36,60	38,50	2790,00	33480,00
Byt č. 12 Holečková Alena, 1+1	32,90	36,70	3350,00	40200,00
Byt č. 13 Minařík Eduard, 1+1	39,20	41,10	3183,00	38196,00
Byt č. 14 Králíková Marie, 1+1	38,00	41,80	2990,00	35880,00
Byt č. 16 Šujanová Johanna, 1+1	38,55	39,80	3151,00	37812,00
Byt č. 17 Kopanická Ida, 1+1	39,30	41,20	3051,00	36612,00
Byt č. 18 <b>nepronajato</b> , 1+1	36,80	38,70	2805,00	33660,00
Byt č. 19 Hřebíčková Monika, 1+1	39,10	41,00	2977,00	35724,00
Byt č. 20 Křečková Jitka, 1+1	39,90	41,80	3027,00	36324,00
Byt č. 21 Pichalová Zuzana, 3+1	71,60	73,50	5370,00	64440,00
Byt č. 24 Šedivá Jana, 1+1	36,80	38,70	2845,00	34140,00
Byt č. 25 Ryšková Jana, 1+1	39,20	41,10	3235,00	38820,00
Byt č. 26 Bihářiová Blanka, 1+1	38,01	39,56	2937,00	35244,00
Byt č. 27 <b>nepronajato</b> , 1+0	19,10	20,60	1437,00	17244,00
Byt č. 29 Mošová Hana, 2+1	56,57	58,47	4306,00	51672,00
Byt č. 30 Balcárek Jiří Ing., 1+1	38,40	40,30	2972,00	35664,00
Byt č. 31 <b>nepronajato</b> , 1+1	41,90	41,90	1252,00	15024,00
<b>Byty celkem</b>	<b>963,53</b>	<b>1007,73</b>	<b>73172,00</b>	<b>878064,00</b>

Specifikace smlouvy	výše nájmu
Neupravené nájem celkem:	878 064,00 Kč

Seznam objektů, pro něž se výpočet výnosového ocenění provádí:

Objekt	nákladová cena
Bytový dům	3 618 284,73 Kč

Příslušenství:

Venkovní úpravy	62 885,79 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>3 681 170,52 Kč</b>

Roční nájemné se podle odstavce 5 § 32 snižuje:

Snížení nájemného o 40%: 878 064,00 Kč x 40% =	351 225,60 Kč
------------------------------------------------	---------------

Pozemek i stavba jsou stejného vlastníka. Z nájemného se odečte 5% z ceny pozemku:

Základní cena pozemku:	4 310,00 Kč/m <sup>2</sup>
Plocha zastavěná stavbou:	274 m <sup>2</sup>
5 % z ceny pozemku:	59 047,00 Kč

Celková výše nákladů snižující nájemné: 410 272,60 Kč  
Nájemné snižené o odpisy: 467 791,40 Kč

Míra kapitalizace: 4,50%  
Výpočet výnosu:  $467\,791,40\text{ Kč} : 4,50 \times 100 =$  10 395 364,44 Kč

Zatřídění nemovité věci podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu:  
C: Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitá věc má rozvojové možnosti přístavbou 6.NP

Absolutní hodnota rozdílu výnosové a nákladové ceny:  
 $R = |CV - CN| = |10\,395\,364,44 - 3\,681\,170,52| =$  6 714 193,92 Kč  
Výnosová cena CV je větší než nákladová cena CN.

Je pronajata budova typu K.

Výpočet ceny nemovité věci kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Podle přílohy číslo 22 a tabulky číslo 2 přílohy 23 je cena rovna CV x 1,05.

Výpočet ceny:  $10\,395\,364,44\text{ Kč} \times 1,05$  10 915 132,66 Kč

**Cena staveb zjištěná kombinací výnosového a náklad. způsobu: 10 915 132,66 Kč**

#### 5) Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny (§46)

##### a) Trvalé porosty

Charakteristika typu zeleně:  
zeleně u bytových domů

Koeficient stanoviště Kz: 0,75

Ocenění rostlin:

Skupina: vzácnější a cennější základní druhy, včetně barevných a tvarových kultivarů a kultivarů stromového vzrůstu smrku ztepilého, douglasky tisolistého a cypřišku nutky

Druh: smrk pichlavý kultivary (Picea pungens CV.)

Věk: 10 roků

Základní cena: 2 610,00 Kč/ks

Úpravy ceny:

Srážka podle bodu b: 50 %

Celková úprava základní ceny: -50 %

Základní cena upravená:  $2\,610,00\text{ Kč} \times (100 - 50)\% \times 1,20 \times 0,75 =$  1 174,50 Kč/ks

Množství: 1 ks

Cena za druh:  $1\,174,50\text{ Kč} \times 1\text{ ks} =$  1 174,50 Kč

Skupina: listnaté keře opadavé a stálezelené I - běžné základní druhy, včetně jejich kultivarů, popřípadě kmenných tvarů keřů

Druh: skalník obecný (Cotoneaster integerrimus)

Věk: 15 roků

Základní cena: 1 090,00 Kč/ks

Úpravy ceny:

Srážka podle bodu d: 30 %

Celková úprava základní ceny: -30 %

Základní cena upravená:  $1\,090,00\text{ Kč} \times (100 - 30)\% \times 1,20 \times 0,75 =$  686,70 Kč/ks

Množství: 1 ks

Cena za druh:  $686,70\text{ Kč} \times 1\text{ ks} =$  686,70 Kč

Skupina: listnaté keře opadavé a stálezelené I - běžné základní druhy, včetně jejich kultivarů,  
popřípadě kmenných tvarů keřů

Druh:	zlatice prostřední(Forsythia x intermedia)
Věk:	15 roků
Základní cena:	1 090,00 Kč/ks
Úpravy ceny:	
Srážka podle bodu d:	30 %
Celková úprava základní ceny:	-30 %
Základní cena upravená: $1\ 090,00\ \text{Kč} \times (100 - 30)\% \times 1,20 \times 0,75 =$	686,70 Kč/ks
Množství:	1 ks
Cena za druh: $686,70\ \text{Kč} \times 1\ \text{ks} =$	686,70 Kč

Skupina: listnaté keře opadavé a stálezelené I - běžné základní druhy, včetně jejich kultivarů,  
popřípadě kmenných tvarů keřů

Druh:	růže svraskalá + kultivary(Rosa rugosa)
Věk:	10 roků
Základní cena:	520,00 Kč/ks
Úpravy ceny:	
Srážka podle bodu d:	50 %
Celková úprava základní ceny:	-50 %
Základní cena upravená: $520,00\ \text{Kč} \times (100 - 50)\% \times 1,20 \times 0,75 =$	234,00 Kč/ks
Množství:	10 ks
Cena za druh: $234,00\ \text{Kč} \times 10\ \text{ks} =$	2 340,00 Kč

Skupina: jehličnaté keře I - základní druhy a jejich sloupovité, plazivé a polehavé kultivary, včetně  
barevných a podobné kultivary od uvedených stromových druhů

Druh:	jalovec polehlý kultivary(Juniperus horizontalis cv.)
Věk:	15 roků
Základní cena:	1 090,00 Kč/ks
Úpravy ceny:	
Srážka podle bodu d:	30 %
Celková úprava základní ceny:	-30 %
Základní cena upravená: $1\ 090,00\ \text{Kč} \times (100 - 30)\% \times 1,20 \times 0,75 =$	686,70 Kč/ks
Množství:	1 ks
Cena za druh: $686,70\ \text{Kč} \times 1\ \text{ks} =$	686,70 Kč

Skupina: živé ploty nad 0,5 m a stěny z listnatých dřevin - např. javor babyka, dříšťál Thurnbergův,  
dříšťál Juliin, habr obecný, dřín obecný, hloh, ptačí zob obecný, mochna křovitá, hlohyně šarlatová,  
meruzalka alpská, buk lesní, tavolník, pámelník (2-2,5ks/m)

Věk:	20 roků
Základní cena:	3 330,00 Kč/m
Úpravy ceny:	
Srážka podle bodu e:	70 %
Celková úprava základní ceny:	-70 %
Základní cena upravená: $3\ 330,00\ \text{Kč} \times (100 - 70)\% \times 1,20 \times 0,75 =$	899,10 Kč/m
Množství:	35,00 m
Cena za druh: $899,10\ \text{Kč} \times 35,00\ \text{m} =$	31 468,50 Kč

**Cena trvalých porostů zjištěná dle cenového předpisu: 37 043,10 Kč**

## **B1.3) Rekapitulace zjištěných cen dle cenového předpisu**

1) <i>Cenová mapa stavebních pozemků (§2)</i>	
a) Pozemek p.č.1063	1 180 940,00 Kč
b) Pozemek p.č.1067/3 GP	715 460,00 Kč
<b>Mezisoučet pro § 2:</b>	<b>1 896 400,00 Kč</b>

4) <i>Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu (§31-32)</i>	
a) Ocenění pronajaté stavby	10 915 132,66 Kč
<b>Mezisoučet pro § 31:</b>	<b>10 915 132,66 Kč</b>

5) <i>Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny (§46)</i>	
a) Trvalé porosty	37 043,10 Kč
<b>Mezisoučet pro § 46:</b>	<b>37 043,10 Kč</b>

## **B) Cena nemovitých věcí dle cenového předpisu celkem: 12 848 580,00 Kč**

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: dvanáctmilionůosmsetčtyřicetostisícpětsetosmdesát korun českých

## **C) Odhad obvyklé ceny nemovitosti porovnávacím způsobem**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Pro požadované ocenění porovnávací metodou nemovitosti jako celku jsou k dispozici velmi omezené informace o uskutečněných prodejích obdobných typů staveb na trhu s nemovitostmi. Zdrojem dostupných informací tak zůstává převážně realitní inzerce. Na realitních serverech se vyskytují v současnosti nabídky na prodej bytových domů, jež jsou popsány v následující části posudku.

### **C1) Porovnání na základě realitní inzerce prodeje domů jako celku**

Jedním z podkladů pro cenové porovnání stávající nemovitosti je realitní inzerce. Ve městě Brně u daného druhu nemovitostí nebylo na trhu s nemovitostmi v daném čase nalezeno dostatečné množství inzerovaných prodejů nemovitostí, jež by umožnily podrobnou analýzu porovnání s oceňovanou stavbou. Nemovitosti byly nabízeny na realitním serveru sreality.cz:

- Prodej nájemního řadového čtyřpodlažního domu na ulici Mlýnské po rekonstrukci pronajatý do konce roku 2026 s dlouhodobě dohodnutým měsíčním nájmem 100 000,- Kč s užitnou plochou 1070 m<sup>2</sup> na pozemku výměry 356 m<sup>2</sup> je nabízen v inzerované ceně 20,999 mil. Kč (19 625,- Kč/m<sup>2</sup>).
- Prodej třípodlažního domu na ulici Hvězdové v dobrém stavu se sedmi pronajatými byty, restaurací a komerčními prostory s pozemkem výměry 689 m<sup>2</sup>, užitnou plochou 641 m<sup>2</sup> je nabízen v inzerované ceně 21,000 mil. Kč (32 761,- Kč/m<sup>2</sup>).
- Prodej činžovního domu v Zábřovicích s 11 pronajatými byty a nevyužitým půdním prostorem na pozemku o zastavěné ploše 160 m<sup>2</sup>, s užitnou plochou 530 m<sup>2</sup> je nabízen v inzerované ceně 21,000 mil. Kč (39 623,- Kč/m<sup>2</sup>).
- Prodej nájemního domu na ulici Cejl po rekonstrukci o zastavěné ploše 480 m<sup>2</sup>, s užitnou plochou 1350 m<sup>2</sup> je nabízen v inzerované ceně 45,000 mil. Kč (33 333,- Kč/m<sup>2</sup>).
- Prodej pětipodlažního domu na ulici Hilleho s komerčními prostory a byty v pronajatém stavu 57 % s užitnou plochou 1714 m<sup>2</sup> je nabízen v inzerované ceně 62,000 mil. Kč (36 173,- Kč/m<sup>2</sup>).

Z výše uvedené realitní inzerce nelze pro malý počet podrobných informací provést podrobné porovnání, uvedené nabídky jsou navíc pouze cenami inzerovanými, nikoliv cenami skutečně na trhu dosaženými.

## **C2) Porovnání součtem obvyklých cen jednotek na základě realitní inzerce**

V další části je proto vyčíslena cena bytového domu teoreticky součtem obvyklých cen bytových jednotek, jako by byl dům rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.. Je přitom přihlédnuto k faktu, že se jedná o byty převážně obsazené, nikoliv volné, byty jsou situovány ve zděném objektu převážně v původním standardním až podstandardním provedení, případné zjištěné úpravy byly realizovány vlastními náklady nájemců. Byty v 1.nadzemním podlaží a koncové byty jihovýchodní strany jsou výrazně znehodnoceny výskytem plísní, ke zjištěným závadám je přihlédnuto při odhadu ceny obvyklé. Pro cenové porovnání oceňovaných bytů je jako podklad použita realitní inzerce a vlastní poznatky o úrovni časových cen, cen dosahovaných v daném místě a čase.

Na realitních serverech jsou v současnosti v Brně ve starších zděných domech nabízeny jednopokojové až třípokojové byty obdobných výměr podlahových ploch jako u oceňované nemovitosti. Jedná se o byty v osobním vlastnictví s předpokladem, že v ceně je rovněž zohledněn podíl na společných částech domu a pozemku. Vzhledem k faktu, že v oceňované obytné budově se vyskytují byty s rozdílnými výměrami, je na základě realitní inzerce odvozována jednotková cena a z ní je pak odhadována obvyklá cena jednotlivých typů bytů budovy.

Z realitní inzerce byly vybrány následující nabídky:

### Byty 1+1, 1+0:

- Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Cejl po rekonstrukci před 7 lety v 1.NP z 5 podlaží (1/5) velikosti 38,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 1,899 mil. Kč, t.j. ve výši 49 974,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Merhautově po rekonstrukci, v 1.NP velikosti 43,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,490 mil. Kč, t.j. ve výši 57 907,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Spolkové po rekonstrukci, (6/6), o velikosti 40,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,190 mil. Kč, t.j. ve výši 54 750,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Spolkové po revitalizaci domu v r.2014, o velikosti 39,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 1,900 mil. Kč, t.j. ve výši 48 718,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví na ulici Merhautově po revitalizaci domu, byt před rekonstrukcí velikosti 39,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,300 mil. Kč, t.j. ve výši 58 974,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 1+0 v osobním vlastnictví na ulici Spolkové po revitalizaci domu s výtahem, o velikosti 40,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 1,890 mil. Kč, t.j. ve výši 47 250,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Byty 2+1:

- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Tomáškově po rekonstrukci, o velikosti 82,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,590 mil. Kč, t.j. ve výši 43 780,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Radlas po rekonstrukci, o velikosti 87,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,490 mil. Kč, t.j. ve výši 40 115,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Kornerově po rekonstrukci, o velikosti 76,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,950 mil. Kč, t.j. ve výši 38 816,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Slepá před rekonstrukcí v domě po revitalizaci, o velikosti 68,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,000 mil. Kč, t.j. ve výši 44 118,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Příční, o velikosti 64,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,500 mil. Kč, t.j. ve výši 54 688,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Merhautově, v domě po částečné revitalizaci, o velikosti 62,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,900 mil. Kč, t.j. ve výši 46 774,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Sýpka, o velikosti 60,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,700 mil. Kč, t.j. ve výši 45 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Byty 3+1:

- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Mathonově, o velikosti 74,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 4,190 mil. Kč, t.j. ve výši 56 622,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Merhautově, o velikosti 90,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,790 mil. Kč, t.j. ve výši 42 111,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Jugoslávské, o velikosti 87,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,890 mil. Kč, t.j. ve výši 44 713,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Spolkové, o velikosti 74,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,100 mil. Kč, t.j. ve výši 41 892,- Kč/m<sup>2</sup>.



- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Merhautově, o velikosti 75,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 3,290 mil. Kč, t.j. ve výši 43 867,- Kč/m<sup>2</sup>.
- Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví na ulici Radlas, o velikosti 80,00 m<sup>2</sup> v inzerované ceně 2,990 mil. Kč, t.j. ve výši 37 375,- Kč/m<sup>2</sup>.

Jednotkové ceny inzerovaných bytů:

- jednopokojové byty 1+0-1 v úrovních	47.250,- Kč/m <sup>2</sup> – 58.974,- Kč/m <sup>2</sup>	Průměr:	52.929,- Kč/m <sup>2</sup>
- dvoupokojové byty 2+1 v úrovních	38.816,- Kč/m <sup>2</sup> – 54.688,- Kč/m <sup>2</sup>	Průměr:	44.756,- Kč/m <sup>2</sup>
- třípokojové byty 3+1 v úrovních	37.375,- Kč/m <sup>2</sup> – 56.622,- Kč/m <sup>2</sup>	Průměr:	44.430,- Kč/m <sup>2</sup>

Vzhledem k faktu, že se jedná o ceny inzerované a o byty vesměs stavebně upravené, je použita cena pod střední hranicí inzerce a ta je dále dle doporučení metodiky bankovních ústavů ještě snížena koeficientem 0,80.

Jelikož se však jedná převážně o byty obsazené uvažuje zpracovatel posudku, že prodejní cena obsazených bytů se pohybuje cca v rozpětí 60 - 80 % ceny volného bytu. V dané oblasti, v bezprostřední blízkosti lokality s konfliktními skupinami obyvatel a při stávajícím stavebně technickém stavu bytů odhaduje zpracovatel posudku tržní hodnotu pronajatých bytů po konzultaci s realitními makléři ve výši 70 % ceny bytů volných.

U volného bytu č.27 špatného technického stavu s výskytem plísní a trhlin zdiva není uvažována obsazenost, ale je provedeno snížení jednotkové ceny o 15 % zohledňující stávající stavebně technický stav bytu.

U volných bytů č.11, 18, 31 je technický stav zohledněn rovněž snížením koeficientem o 10 %.

V oceňovaném bytovém domě se nachází 16 pronajatých jednopokojových bytů o celkové evidované výměře 633,26 m<sup>2</sup> a 3 dvoupokojové byty celkové evidované výměře 161,27 m<sup>2</sup>, 1 třípokojový byt výměry 73,50 m<sup>2</sup>.

Nepronajaté jednopokojové byty č.11, 18, 31 jsou o celkové evidované výměře 119,10 m<sup>2</sup>, jeden neudržovaný byt č.27 má výměru 20,60 m<sup>2</sup>.

Vynásobením evidovaných výměr průměrnými jednotkovými cenami je odhadnuta obvyklá cena bytů domu.

Byty pronajaté:

Byty 1+1:	Výměra: 633,26 m <sup>2</sup> Jedn.cena: 50 000 x 0,80 x 0,70 mil.Kč	Cena: 17,731
Byty 2+1:	Výměra: 161,27 m <sup>2</sup> Jedn.cena: 42 000 x 0,80 x 0,70 mil.Kč	Cena: 3,793
Byt 3+1:	Výměra: 73,50 m <sup>2</sup> Jedn.cena: 41 000 x 0,80 x 0,70 mil.Kč	Cena: 1,688

Byty nepronajaté - volné:

Byty 1+1:	Výměra: 119,10 m <sup>2</sup> Jedn.cena: 50 000 x 0,80 x 0,90 mil.Kč	Cena: 4,288
Byt 1+0:	Výměra: 20,60 m <sup>2</sup> Jedn.cena: 50 000 x 0,80 x 0,85 mil.Kč	Cena: 0,700

**Celková obvyklá cena 20 pronajatých bytů a 4 volných bytů v bytovém domě Trávníčkova 5 s pozemky p.č.1063 a p.č.1067/3 GP je odhadnuta porovnáním s realitní inzercí v daném čase a místě ve výši 28.200.000,- Kč.**

### **C3) Obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitosti dle názoru znalce**

V předchozích částech znaleckého posudku jsou vyčísleny podstatně odlišné hodnoty oceňované nemovitosti. V části B) je pro zjištění ceny použit platný cenový předpis. Vyčíslení ceny zjištěné dle cenového předpisu je provedeno dle vyhlášky kombinací nákladového a výnosového způsobu, neboť se jedná o pronajatou nemovitost. Cena pozemků ve stabilizované zóně stávající obytné zástavby

byla stanovena dle platné cenové mapy stavebních pozemků města Brna, činí po zaokrouhlení cca 1,900 mil.Kč. Výnosová metoda vychází ze stávající dohodnuté úrovně nájemného bytů, jež však dosud nereflektuje tržní principy.

Pokud by se do výpočtu zohlednilo místní obvyklé nájemné, jež by dle zveřejněných údajů realitních kanceláří činilo v lokalitě Brna dle kvality bytu a polohy bytu průměrně 136,- Kč/m<sup>2</sup>, což je v současnosti v oceňované budově cca poloviční, byla by výnosová hodnota výrazně odlišná.

Dle cenové mapy Asociace realitních kanceláří je průměrná jednotková cena dosažená při prodeji bytů v oblasti k.ú.Zábrdovice 29.597,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výši obvyklé ceny nemovitosti v daném čase a místě tak zřejmě nejlépe vystihuje hodnota vyčíslená v části C2) posudku, jež odhaduje hodnotu bytů vesměs obsazených nájemníky se smlouvami na dobu neurčitou. Procentuální podíl hodnoty obsazeného bytu v porovnání s cenami dosaženými při prodeji stávajících bytů stávající zástavby Trávníčkovy ulice byl odhadnut zpracovatelem posudku po konzultaci s brněnskými realitními makléři u pronajatých bytů ve výši 70 %.

Nepronajaté byty jsou vesměs horšího technického stavu, zčásti z toho důvodu, že stávající uživatelé bytů vkládají vlastní prostředky do údržby jimi pronajatých bytů.

Při konzultaci s pracovníky brněnských realitních kanceláří byl zjištěn údaj o dosažené jednotkové ceně při prodeji obdobného pronajatého bytového domu na ulici Vlhké, která v roce 2016 činila 29.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zpracovatel posudku při odhadu obvyklé ceny přihlíží ke stavebně technickému stavu stávající budovy, její polohy, které přikládá velmi významný vliv, neboť se jedná o lokalitu s vyšším výskytem konfliktních skupin obyvatel, přihlíží k předchozí bilanci odhadu nemovitosti jako součtu případných jednotek a odhaduje obvyklou cenu nemovitosti – domu se 24 byty (z toho 4 byty volnými) o celkové evidované podlahové ploše 1007,73 m<sup>2</sup>, započtené podlahové ploše pro nájem 963,53 m<sup>2</sup>, včetně dvou pozemků celkové výměry u výměry 440 m<sup>2</sup> ve výši 28,200 mil. Kč.

Dle názoru zpracovatele posudku nemají trvalé porosty na pozemku p.č.1067/3 GP vliv na výši obvyklé ceny.

### **C3) Odhad obvyklé ceny pozemků se stavbou bytového domu č.p.483 28 200 000,- Kč**

Slovy: dvacetosmilionůdvěstatisíc korun českých

## **D) Rekapitulace vyčíslených cen**

### **B) Rekapitulace zjištěných cen dle cenového předpisu**

1) <i>Cenová mapa stavebních pozemků (§2)</i>	
a) Pozemek p.č.1063	1 180 940,00 Kč
b) Pozemek p.č.1067/3 GP	715 460,00 Kč
<b>Mezisoučet pro § 2:</b>	<b>1 896 400,00 Kč</b>

4) <i>Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu (§31-32)</i>	
a) Ocenění pronajaté stavby	10 915 132,66 Kč
<b>Mezisoučet pro § 31:</b>	<b>10 915 132,66 Kč</b>

5) <i>Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny (§46)</i>	
a) Trvalé porosty	37 043,10 Kč
<b>Mezisoučet pro § 46:</b>	<b>37 043,10 Kč</b>

**B) Cena nemovitých věcí dle cenového předpisu celkem: 12 848 580,00 Kč**

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: dvanáctmilionůosmsetčtyřicetostisícpětsetosmdesát korun českých

### **C) Rekapitulace odhadu obvyklých cen**

**C) Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí celkem: 28 200 000,00 Kč**

Slovy: dvacetosmmilionůdvěstatisíc korun českých

**Z toho odhad obvyklé ceny pozemků: 1 900 000,- Kč**

Slovy: jedenmiliondevětstatisíc korun českých

Poznámka: uvedené ceny jsou vyčísleny včetně DPH.

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně, ze dne 21.5.1986, č.j.Spr.1975/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2345/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů číslo 2345/2017.

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce:

Seznam příloh (20 stran):

- Fotodokumentace
- Výpis z KN
- Kopie katastrální mapy
- Kopie geometrického plánu
- Kopie cenové mapy
- Kopie situace územního plánu