

ZNALECKÝ POSUDEK Č. ZU 4834-119/2017



na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 1546, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 1034/170 a pozemku parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Objednatel : Statutární město Brno
IČ 44992785, DIČ CZ44992785
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno

Účel posudku : Podklad pro majetkovou dispozici.

Datum místního šetření : 20.07.2017

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 20.07.2017

Použitý oceňovací předpis : Ocenění je provedeno v souladu se zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, dle vyhl.č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb.,vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst. 1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnicích :

Ing. arch. Michaela Ráčková,
technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost ústavu

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: **dvě/ elektronická verze**

V Brně, dne : 07.08.2017

ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ POJMY

Oceňování

je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena

Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je stanovována.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

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 zákona č. 151/1997 Sb. se 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věcí a určí se porovnáním.

Obvyklá cena se zpravidla stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní ekonomika

Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „**obvyklá (tržní) cena (hodnota)**“ (Market Value) – také obecná (tržní) cena dle terminologie soudů.

Pokud je nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estima Restric Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (**Security Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá hodnota zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

2. METODY OCENĚNÍ

Přehled použitých oceňovacích metod pro ocenění předmětného majetku :

2.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

2.2 Metoda výnosová

2.3 Metoda porovnávání obchodovatelných cen

2.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, (např. pro úvěrové řízení u ČS ve většině případů), podle odborného uvážení znalce využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti, bez dalších úprav.

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. **časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem**, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. **Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za**

kteřou by se nemovitost pořídila, ale se zohledněním opotřebených jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná nákladovým způsobem podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem zezohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užít z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebenosti objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budov a hal budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- koeficient prodejnosti K_p nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkrsluje v daném případě hodnotu nemovitostí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Ocenění pozemků

Ocenění pozemků se provádí především porovnávací metodou. Je-li v obci schválena cenová mapa pozemků, bylo by možno použít pro stavební pozemky a zahrady, resp. ostatní plochy tvořící s nimi funkční celek i ceny z cenové mapy.

Je třeba si uvědomit, že v cenových mapách byla cena vygenerována z kupních smluv, přitom byla cena pozemku generována pro pozemky celkem, tedy vč. staveb. Není tedy možno tuto cenu beze všeho aplikovat jen na cenu pozemku, zastavěného budovou v případech, kdy by se například související zahrada neprodávala.

2.2 Metoda výnosová

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb.(v platném znění) je cena stanovena výnosovým způsobem označena C_V .

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, **není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného**; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

Názvosloví

Úroková míra též <i>úroková sazba,</i> <i>míra kapitalizace</i>	u [%] ; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
Úroková sazba setinná	i (bezrozměrná) p.a. (ročně) $i = \frac{u}{100}$ Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	- U - (Kč) - částka, která naběhne k jistině - J - za dobu - t - při úrokové míře $-u$ -
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování“.. Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos	H_k [Kč]

(výnosová hodnota)	
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovitosti je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajimatelných prostor nemovitosti včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovitosti nelze příjmy počítat ze zisku podniku, v nemovitosti umístěného, pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajimatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby plus pozemku. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(věčná renta, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

2.3 Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

Stavba – Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Stavební objekt – Prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo přehrada, dálnice.

Budova – Nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy se dělí horizontálními rovinami v úrovni stropů na podlaží.

Podlaží – Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymežující rovinou úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

Označení podlaží:

01 (1. PP, 1. S) první podzemní podlaží = suterén,

02 (2.PP, 2. S) druhé podzemní podlaží atd.

1 (1. NP) první nadzemní podlaží, nebo také přízemí,

2 (2.NP) druhé nadzemní podlaží, nebo také 1.patro atd.,

Podzemní podlaží – úroveň podlahy je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní terénu v pásu širokém 5 m po obvodu domu.

Nadzemní podlaží – každé, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 800 mm pod úrovní přilehlého terénu.

Podkroví – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, ateliér).

Půda – vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími konstrukcemi, stavebně nevyužitý.

Konstrukční výška – svislá vzdálenost úrovní vymežujících následná podlaží (měřeno mezi horními povrchy po sobě následujících nosných stropních konstrukcí).

Světlá výška – svislá vzdálenost mezi horním povrchem podlahy a spodní úrovní stropu téhož podlaží.

Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penzióny, domovy).

Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Zastavěná plocha budovy (v m²) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Obestavěný prostor budovy (v m³) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením. Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

Podlahová plocha – podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

Součást věci

Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku - HLAVA IV, Díl 3

§505 - Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506 - (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína - i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společně instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

Příslušenství věci

§ 510 - (1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení / určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 1546, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 1034/170 a pozemku parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9631700141 Magistrátu města Brna, Majetkového odboru (Malinovského nám. 3, 601 67 Brno), jako podklad pro majetkovou dispozici.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **20.07.2017**.

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Dle definice §498 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění také k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro pojmy „služebnost“ a „věcné břemeno“.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami.

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

2. Informace o majetku

Název majetku:	pozemek parc.č. 1546, jehož součástí je stavba s č.pop./č.or. 1034/170, pozemek parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole
Adresa:	Merhautova 1034/170, 613 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Městská část:	Brno-sever
PSČ:	613 00
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	377 028 (MLO ČR, 2017)
Cenová mapa:	3 550,- Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitého majetku se uskutečnila dne 20.07.2017 za účasti paní Anny Procházkové, a dalších nájemníků bytového domu, dále za přítomnosti paní Ing.arch. Michaely Ráčkové, technického pracovníka společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka znaleckého posudku č. 9631700141, objednatel Magistrát města Brna, Majetkový odbor, ze dne 24.05.2017,
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 19.01.2017,
- kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem ze dne 13.09.2016,
- výpis z pozemkové knihy k.ú. Husovice ze dne 23.07.1948,
- rozhodnutí o odevzdání konfiskovaného nemovitého majetku obci č. 121/49, ze dne 06.12.1949,
- vyčíslení nákladů na opravy a údržbu, náklady na investice za roky 2012 – 2016, roční pojistné a náklady na správu nemovitosti uvedené v dopise sp.zn. MCBSev/045174/16/OB/K, Magistrát města Brna, bytový odbor, ze dne 10.01.2017,
- evidenční listy pro výpočet nájemného od 01.01.2017 (11 ks), ze dne 14.12.2016,
- nájemní smlouva o nájmu bytu mezi pronajímatelem: statutární město Brno, Městská část Brno – Sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno, IČ: 44992785-04 a nájemcem: Petr Frenc, nar. 02.07.1974,
- stavební povolení pro půdní vestavbu bytu v bytovém domě č.pop. 1034, pozemek parc.č. 1546, k.ú. Černá Pole, č.j. STU/04/0401587/000/002, vydal Úřad městské části města Brna, Brno-sever, ze dne 13.09.2004,
- kolaudační rozhodnutí pro půdní vestavbu bytu v bytovém domě č.pop. 1034, pozemek parc.č. 1546, k.ú. Černá Pole, č.j. RV/07/0008365, vydal Úřad městské části města Brna, Brno-sever, ze dne 16.07.2007,
- pachtovní smlouva mezi propachtovatelem: Statutární město Brno, městská část Brno-sever, IČ: 44992785 a pachtýřem Vojtěška Sobolová, bytem Merhautova 170, 613 00 Brno, nar. 08.02.1946, ze dne 24.02.2016,
- pachtovní smlouva mezi propachtovatelem: Statutární město Brno, městská část Brno-sever, IČ: 44992785 a pachtýřem Věra Jiráková, bytem Merhautova 170, 613 00 Brno, nar. 20.12.1922, ze dne 18.01.2016,
- výpočtové listy platné od 02/2017 (2 ks) k úhradě za užívání zahrady (na základě pachtovní smlouvy), ze dne 23.01.2017,
- Cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Brna č. 10, účinná od 01.01.2014,
- zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl. č. 443/2016 Sb.,

- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Malý Lexikon obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2017,
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- údaje sdělené pracovníky - objednavatele (zadavatele)
- informace z internetových serverů www.cuzk.cz, www.brno.cz, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz a dalších,
- odborný oceňovací software (NEMEXPRESS, ABN 2017),
- grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- skutečnosti zjištěné na místě v rámci technické prohlídky (místní šetření) konané dne 20.07.2017.

5. Informace o nemovitostech

5.1 Popis oblasti

Černá Pole je městská čtvrť a katastrální území, rozdělené od roku 1990 mezi brněnské městské části Brno-sever (většina území), Brno-střed (park Lužánky a území jižně od něj) a Brno-Královo Pole (malá část katastru na severu). Ve čtvrti převažují hlavně dvou a vícepatrové činžovní domy. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či úhledné vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti.

Zdroj: www.wikipedia.cz

Obec a okolí majetku

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Název obce:	Brno
Počet obyvatel:	377 028 (MLO ČR, 2017)
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	všechny typy včetně hypermarketů
Školy:	všechny stupně, vysoké školy
Poštovní úřad:	v městských částech
Obecní úřad:	Úřad městské části Brno - sever (Bratislavská 251/170, 602 00 Brno)
Kulturní zařízení:	všechny typy dostupné MHD
Sportovní zařízení:	téměř všechny typy dostupné MHD
Hotely, banky apod.:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

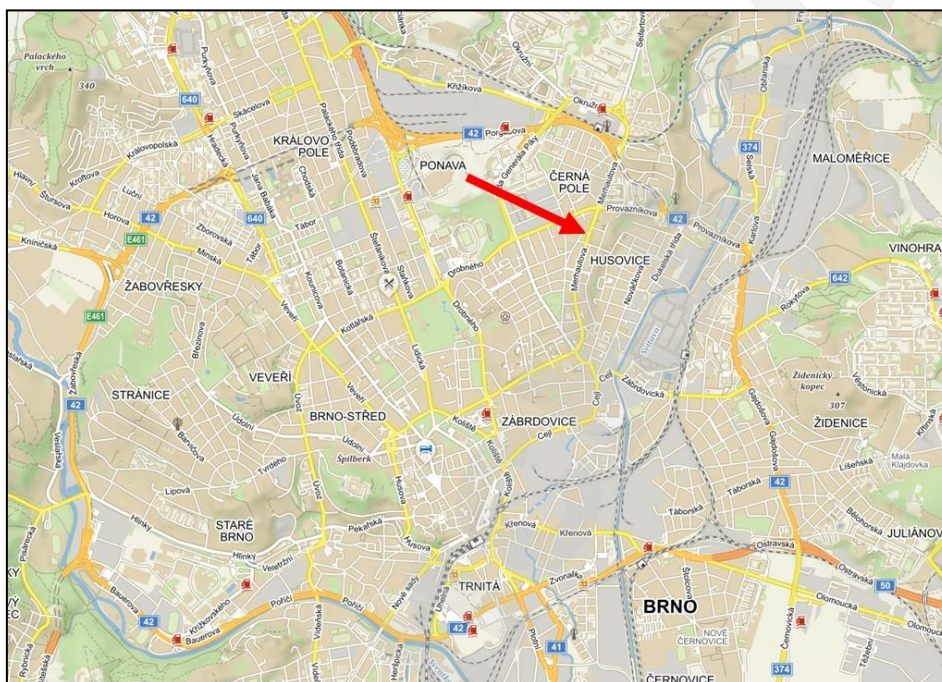
Poloha k centru :	do středu města cca 2,5 km
Vzdálenost k nádraží ČD :	cca 3,00 km – Hlavní nádraží
Vzdálenost k zastávce MHD :	50 m – tramvajová zastávka Venhudova
Dopravní podmínky :	dobré
Konfigurace terénu :	mírně svažitý
Převládající zástavba :	rezidenční, občanská vybavenost
Parkovací možnosti :	omezené
Obyvatelstvo v okolí :	lokalita s mírným výskytem problémového obyvatelstva

Připojení majetku na inženýrské sítě

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plynofikace:	ano

5.2 Poloha oceňovaného majetku

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Vyznačení zájmového mapu v Cenové mapě města Brna č. 10:
Oceňovaný nemovitý majetek je umístěn v cenovém polygonu s jednotkovou cenou 3 550,- Kč/m².

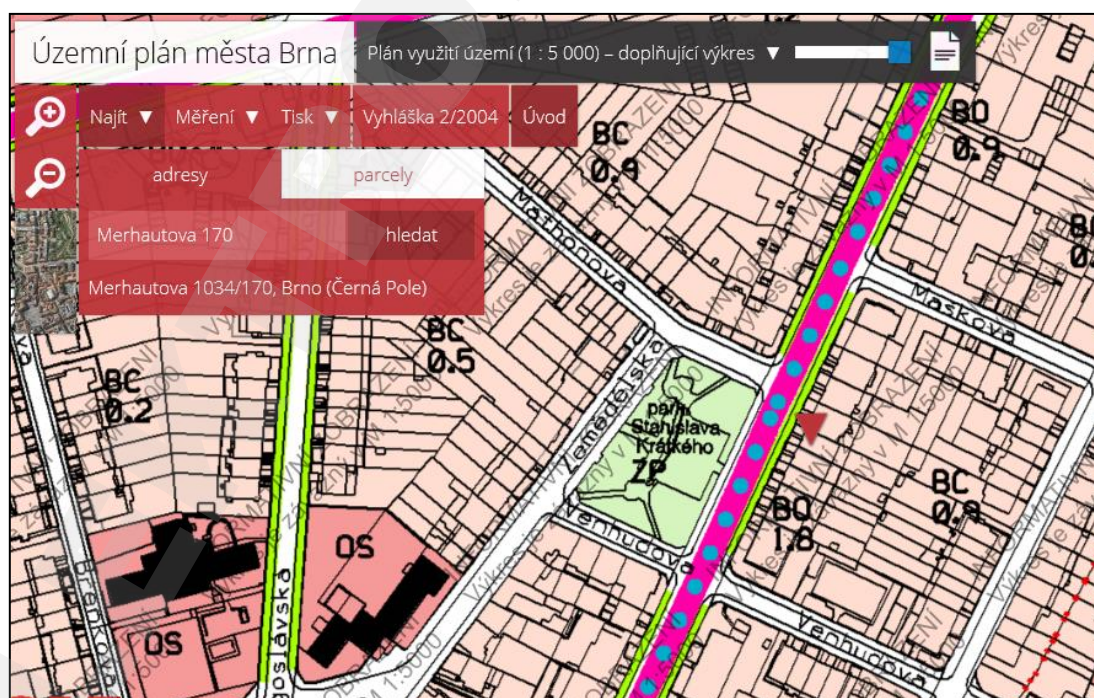


Textové doplnění Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10: Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna má textovou a grafickou část (dále jen cenová mapa). Cenová mapa stanovuje tzv. cenu zjištěnou (úřední) stavebních pozemků, která slouží pro daňové účely. Cenová mapa není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků. Stavebními pozemky jsou pozemky, které vyhovují definici uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V grafické (mapové) části cenové mapy jsou zobrazeny všechny pozemky na území statutárního města Brna. Na pozemky, které jsou v území s vyznačenou jednotkovou cenou, ale nevyhovují definici stavebního pozemku, se cena uvedená v cenové mapě neuplatňuje.

6. Územní plán města Brna

Územní plán města Brna byl schválen na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994. Územní plán města Brna je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Právní stav zobrazeného Územního plánu města Brna je zpracován k datu 14. 12. 2016.

Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres:



Informace k funkční ploše ÚPmB

druh plochy: stavební

stabilita: stabilizovaná

funkce: plocha bydlení

funkce kód: B

funkční typ: plocha všeobecného bydlení

funkční typ kód: BO

index podl. plochy: 1.8

výměra: 7342.4 m²

Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené B – plochy všeobecného bydlení.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení

Na objekty, ze kterých bylo před schválením ÚPmB zcela nebo částečně povoleno vymístění bydlení za účelem jiného funkčního využití, se nevztahuje regulativ vzájemného poměru ploch bydlení a ostatních přípustných nebo podmíněně přípustných zařízení stanovený pro příslušný funkční typ.

BO - PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

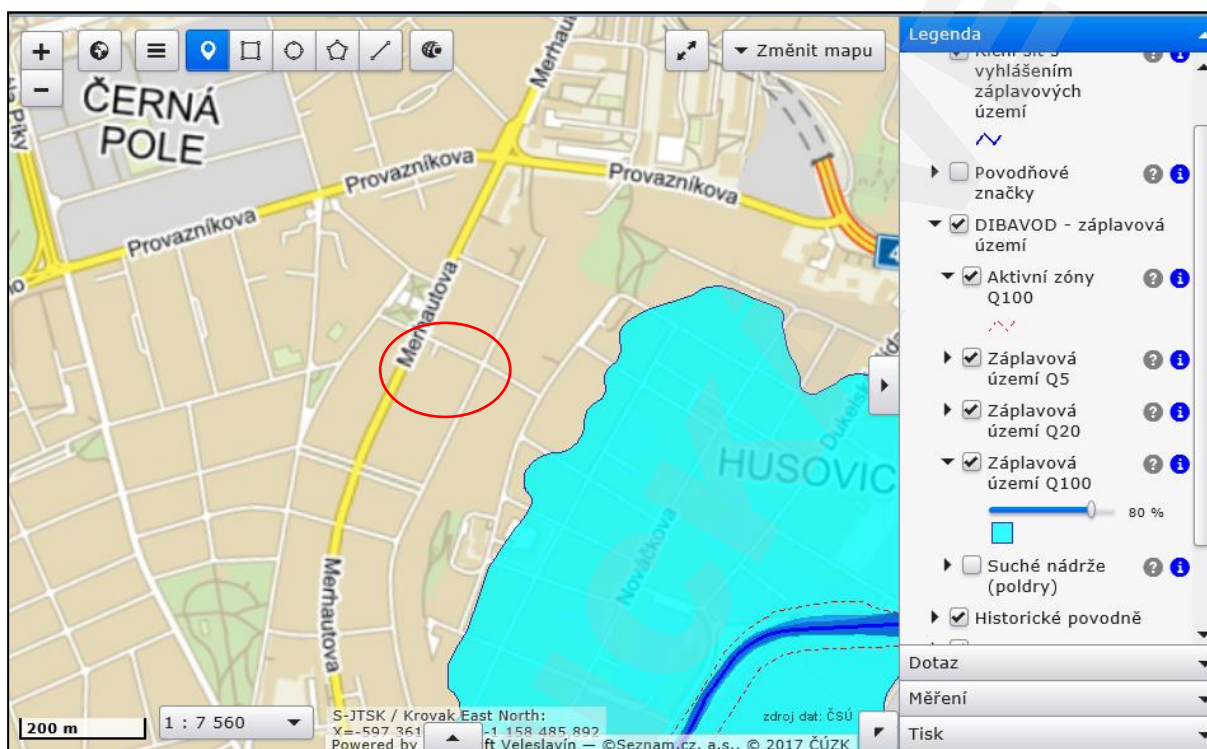
Přípustné jsou: - stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také - obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území - jednotlivá zařízení administrativy - i jako monofunkční objekty: - služebny městské policie - jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě): - obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, - provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, - nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území), - ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství, - stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, - zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě

7. Povodňový plán České republiky

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v: Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 - záplavová území dvacetileté vody a Q100 - záplavová území stoleté vody.



8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	
List vlastnictví	10001	
Katastrální území	Černá Pole	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Nemovitosti		
Pozemky	druh – způsob využití	výměra
parc.č.1546	zastavěná plocha a nádvoří	203,00 m ²
	součástí je stavba – objekt k bydlení č.pop. 1034	
parc.č.1547	zahrada	176,00 m ²
Jiná práva		
bez zápisu		
Omezení vlastnického práva		
bez zápisu		
Jiné zápisy		
bez zápisu		

Vyznačení zájmového mapu v katastrální mapě:



9. Dokumentace a skutečnost

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení a listinných podkladů, získaných od objednavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků prohlídky, konané dne 20.07.2017.

DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE A SKUTEČNOSTI:

- přístup a příjezd k pozemku: z veřejné komunikace,
- pronájem nemovitosti /nemovité věci: nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené v evidenčních listech: 110-111 Kč/m²/měsíc, sleva na nájemném: 35%, skutečně vybírané nájemné je ve výši: 71,49 Kč/m²/měsíc.
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí,
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací,
- rizika spojená s právním stavem nemovitostí: stavba na vlastním pozemku,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: nemovitost situována v záplavovém území číslo I. (záplavové zóny - riziko podle České asociace pojišťoven, kde význam těchto rizik je následující: <http://www.cap.cz/> - zóna 1 se zanedbatelným rizikem povodně (není v záplavové zóně)),
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: nemovitost nebyla v minulosti zaplavena,
- rizika spojená s umístěním nemovitostí: další rizika nebyla sdělena a ani zjištěna (nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje), nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk/vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje), nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje), obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých končinách, poloha nemovitosti v chráněném území
- demograficky negativně zatížená lokalita),

- reálná břemena nebo obdobná zatížení: bez reálných břemen a služebností či další omezení (zástavní a předkupní práva či další poznámky k osobě nebo k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.,
- nemovitost / nemovitá věc nemá památkovou ochranu uvedenou na listu vlastnictví, ani v územním plánu města Brna není vyznačena jako nemovitá kulturní památka.

SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI / NEMOVITÉ VĚCI:

Silné stránky: napojení na veškeré inženýrské sítě; výborná poloha k centru města Brna (v okolí obchody, pošta a další zázemí), městská hromadná doprava, komerčně využitelná nemovitá věc, převážně byty o dispozici 1+1.

Slabé stránky: absence vlastních parkovacích ploch, avšak v okolí jsou veřejné parkovací možnosti, dům neobsahuje výtah – horší pronájem bytů v 5.NP a podkroví (6.NP), fyzické i morální opotřebením vybavení jednotlivých prostor – hlavně bytů; stavebně technický stav vyžadující modernizaci a rekonstrukci některých konstrukčních prvků; nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené v evidenčních listech: 110-111 Kč/m²/měsíc, sleva na nájemném: 35%, skutečně vybírané nájemné je ve výši: 71,49 Kč/m²/měsíc (jedná se o výši nájemného stanovené v rámci i sociální politiky města Brna).

10. Popis oceňovaného majetku

10.1 Pozemek parc.č. 1546, k.ú. Černá Pole

Dle zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, se jedná o zastavěný stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří o celkové výměře 203,00 m². Pozemek je z větší části zastavěn stavbou bytového domu č.pop. 1034, v přední části při ul. Merhautova se nachází předzahrádka. Bytový dům č.pop. 1034 je součástí pozemku. Pro účely určení ceny zjištěné bude pozemek oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, účinné od 01.01.2014.

10.2 Pozemek parc.č. 1547, k.ú. Černá Pole

Dle zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, se jedná o nezastavěný stavební pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada o celkové výměře 176,00 m², který je v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č. 1546 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Černá Pole. Na pozemku parc.č. 1547, k.ú. Černá Pole se nenachází ocenitelné trvalé porosty. Pro účely určení ceny zjištěné bude pozemek oceněn dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 10, účinné od 01.01.2014.

10.3 Bytový dům č.pop. 1034

Základní charakteristika majetku: jedná se o řadový, bytový, netypový dům, s jedním podzemním podlažím, šesti nadzemními podlažními s půdní vestavbou. Bytový dům č.pop./č.or. 1034/170 se nachází v městském bloku činžovních domů při ulici Merhautova. V 1.NP až 5.NP se nachází 10 bytových jednotek 1+1, v 6. NP se nachází půdní vestavba. V 1.PP byly dříve dvě bytové jednotky, které nyní slouží jako společné prostory nájemníků bytového domu. Společné prostory dále tvoří vnitřní dvouramenné schodiště s teraco povrchem, v bytovém domě není výtah.

Bytový dům je dle výpisu z pozemkové knihy k.ú. Husovice vl.č. 2722 užíván od roku 1939 (stáří ke dni ocenění 78 let). Dům byl běžně udržován, ale neproběhly na něm žádné rekonstrukce, které by výrazně zlepšily stavebně – technický stav budovy.

V roce 2003 byly vyměněny výplně otvorů. Původní dřevěná okna byla vyměněna za nová plastová z tepelně-izolačními dvojskly. Vchodové dveře jsou původní dřevěné. V témže roce byla zateplena uliční fasáda. Dvorní fasáda je opravena ale není zateplena.

Technické zařízení budovy (rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace) nebylo během doby užívání nemovitosti rekonstruováno a je na pokraji životnosti. Pouze byty č.5, č.7 a č.9 byly částečně

rekonstruovány (podlahy, hygienické vybavení, vybavení kuchyní). V 1.PP je patrný velmi špatný technický stav vodovodního potrubí, které je zkorodované, v havarijním stavu. V bytě č. 1, v kuchyni jsou na stěně vlhká místa, zřejmě způsobena závadou na svislém vodovodním potrubí.

V letech 2004 – 2007 byla na vlastní náklady uživatele realizována půdní vestavba v 6. NP, která je dle kolaudačního rozhodnutí užívána od r. 2007.

konstrukce:	zděná
podsklepení:	1.PP
počet nadzemních podlaží:	5.NP + 6.NP půdní vestavba
počet bytů:	11
počet nebytových prostor:	0
počet garáží:	0
střecha:	sedlová, částečně pultová s mírným sklonem
vytápění:	převážně plynová lokální topidla
výtah:	ne
Balkón/lodžie:	ano
sklepní kóje:	ano
stavebně-technický stav:	minimální údržba

Konstrukce a vybavení	Popis
Základy, izolace	základové pasy s částečnou izolací
Svislé nosné konstrukce, příčky	zděné tl. 45 cm
Stropy	s vodorovnými podhledy
Krov - střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s pultovým vikýřem
Krytina	pálená krytina, živičná krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	vápenné omítky
Vnější povrch	silikátová probarvená omítka
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody – druh	terazzo
Dveře	dřevěné plné
Vrata	nejsou
Okna	plastová s dvojskly
Povrchy podlah	vlysy, PVC, dlažby, koberce, bet.mazanina
Vytápění – zdroj, typ, umístění, rozvody	převážně lokální plynová topidla, byt č. 7 plynový kotel
Elektroinstalace	světelná
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Instalace plynu	ano, měděné trubky
Kanalizace	z kachní, WC a koupelen
Ohřev vody	el. bojler
Vybavení kuchyní	plynový sporák, kuchyňské linky
Hygienické vybavení	vana, sprchové kouty, umyvadla, WC

Stáří objektu: dům je užíván od roku 1939, stáří objektu je tedy uvažováno 2017 - 1939 = 78 let

Rekonstrukce: v roce 2007 byla zkolaudována půdní vestavba, kdy byl vybudován nový byt o dispozici 3+1.

Stavebně-technický stav a dispoziční řešení:**1.NP**

Byt č.1: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači.

Byt č.2: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači.

2.NP

Byt č.3: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody v el. zásobníkovém ohřivači a průtokovém ohřivači v koupelně.

Byt č.4: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači. Dle prohlášení nájemce byly na vlastní náklady realizovány nové obklady za kuchyňskou linkou a nové podlahové krytiny.

3.NP

Byt č.5: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody v plynovém zásobníkovém ohřivači.

Dle prohlášení nájemce byl byt před cca 10 lety na vlastní náklady rekonstruován – nové vstupní dveře, částečně nová elektroinstalace v bytě, vnitřní kanalizace v bytě vedena v plastových trubkách, rozvody vody v plastových trubkách, nové či renovované podlahové krytiny, nové vnitřní prosklené dveře, nové vybavení kuchyně a hygienických místností, nová lokální topidla WAW.

Byt č.6: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači.

4.NP

Byt č.7: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody v plynovém zásobníkovém ohřivači.

Dle prohlášení nájemce byl byt před cca 9 lety na vlastní náklady rekonstruován – nové vstupní dveře, částečně nová elektroinstalace v bytě, vnitřní kanalizace v bytě vedena v plastových trubkách, rozvody vody v plastových trubkách, nové či renovované podlahové krytiny, nové vnitřní prosklené dveře, nové vybavení kuchyně a hygienických místností, nový kombinovaný plynový kotel pro vytápění a ohřev TUV.

Byt č.8: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači.

5.NP

Byt č.9: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon), vstup z podesty schodiště, původní vstupní dveře. Strop s rovným podhledem, hladké vápenné omítky, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře původní dřevěné. Byt je vytápěn lokálními plynovými topidly WAW, ohřev teplé vody průtokovými ohřivači.

Dle prohlášení nájemce byl byt v letech 2015-2016 rekonstruován nájemcem s přispěním vlastníka nemovité věci – nové vstupní dveře, částečně nová elektroinstalace v bytě, vnitřní kanalizace v bytě vedena v plastových trubkách, rozvody vody v plastových trubkách, nové či renovované podlahové krytiny, nové vnitřní prosklené dveře, nové vybavení kuchyně a hygienických místností, nová lokální topidla WAW.

Byt č.10: dispozice 1+1 (předsíň, kuchyň, pokoj, WC, koupelna, komora, balkon). Byt nebyl v době konání prohlídky zpřístupněn.

6.NP (podkroví)

Byt č.11: dispozice 3+1 (předsíň, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, komora, balkon. Bytová jednotka byla vybudována jako půdní vestavba na vlastní náklady nájemníka na základě smluv uzavřených s vlastníkem bytového domu a je užívána od roku 2007 na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stavebně technický stav domu odpovídá stáří, účelu a způsobu využití a částečně prováděné rekonstrukci. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zanedbanou.

Výtah z poskytnutých evidenčních listů a poskytnutých nájemních smluv:

Dispozice - bytový dům Merhautova 1034/170		
1.NP		
Byt č. 1		
místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,50	10,50
předsíň	9,00	9,00
koupelna	2,35	2,35
WC	1,40	1,40
sklepní kóje	2,50	1,25
lodžie	2,40	1,20
komora 2	0,50	0,50
Celkem	46,65	44,20
Nájemce	Milada Svobodová	byt 1+1
Byt č. 2		
místnost	podlahová plocha	započitatelná plocha
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,10	10,10
předsíň	8,70	8,70
koupelna	2,40	2,40
WC	1,40	1,40
sklepní kóje	2,10	1,05
lodžie	2,40	1,20
komora 2	0,50	0,50
Celkem	45,60	43,35
Nájemce	Jiří Kinter	byt 1+1
2.NP		
Byt č. 3		
místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	17,80	17,80
kuchyň	11,00	11,00
předsíň	8,70	8,70
koupelna	2,40	2,40
WC	1,40	1,40
sklepní kóje	2,30	1,15
lodžie	2,40	1,20

komora 2	0,50	0,50
Celkem	46,50	44,15
Nájemce	Blažena Syptáková	byt 1+1

Byt č. 4

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,00	10,00
předsíň	9,20	9,20
koupelna	2,40	2,40
WC	1,40	1,40
sklepní kóje	2,50	1,25
lodžie	2,40	1,20
komora 2	0,50	0,50
Celkem	46,40	43,95
Nájemce	Vojtěška Sobolová	byt 1+1

3.NP**Byt č. 5**

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,20	10,20
předsíň	9,25	9,25
koupelna	2,40	2,40
WC	1,30	1,30
sklepní kóje	2,00	1,00
lodžie	2,10	1,05
komora 2	0,50	0,50
Celkem	45,75	43,70
Nájemce	Žaneta Kotová	byt 1+1

Byt č. 6

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,50	10,50
předsíň	8,90	8,90
koupelna	2,40	2,40
WC	1,30	1,30
sklepní kóje	2,50	1,25
lodžie	2,40	1,20
komora 2	0,50	0,50
Celkem	46,50	44,05
Nájemce	Ing. Ludmila Andrlová	byt 1+1

4.NP**Byt č. 7**

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	17,80	17,80
kuchyň	10,15	10,15
předsíň	9,50	9,50
koupelna	2,40	2,40

WC	1,30	1,30
sklepní kóje	2,60	1,30
lodžie	2,10	1,05
komora 2	0,50	0,50
Celkem	46,35	44,00
Nájemce	Marek Báňa	byt 1+1

Byt č. 8

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	17,85	17,85
kuchyň	10,35	10,35
předsíň	9,20	9,20
koupelna	2,40	2,40
WC	1,30	1,30
sklepní kóje	2,00	1,00
lodžie	2,00	1,00
komora 2	0,50	0,50
Celkem	45,60	43,60
Nájemce	Anna Procházková	byt 1+1

5.NP**Byt č. 9**

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,00	18,00
kuchyň	10,50	10,50
předsíň	9,00	9,00
koupelna	2,30	2,30
WC	1,20	1,20
sklepní kóje	3,00	0,00
lodžie	2,50	1,25
komora 2	0,40	0,40
Celkem	46,90	42,65
Nájemce	Bc. Petra Hrdová	byt 1+1

Byt č. 10

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
pokoj 1	18,30	18,30
kuchyň	10,50	10,50
předsíň	9,45	9,45
koupelna	2,50	2,50
WC	1,40	1,40
sklepní kóje	2,50	0,00
lodžie	2,50	1,25
komora 2	0,50	0,50
Celkem	47,65	43,90
Nájemce	Mgr. Vladimír Machala	byt 1+1

6.NP - půdní vestavba**Byt č. 11**

místnost	podlahová plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
kuchyň	12,03	12,03

předsíň	3,59	3,59
pokoj 1	11,32	11,32
pokoj 2	14,40	14,40
pokoj 3	24,16	24,16
koupelna	8,05	8,05
WC	1,54	1,54
balkon	11,38	5,69
hala	10,94	10,94
komora	1,52	1,52
Celkem	98,93	93,24
Nájemce	Petr Franc	byt 3+1

Celková podlahová plocha	562,83 m²
Celková započítatelná plocha	530,79 m²

Vyjádření k bytu č. 11 – půdní vestavba

Byt č. 11 byl vybudován jako půdní vestavba v roce 2007, uživatel (nájemce) dané půdní vestavby – vzniklého bytu je pan Petr Franc, který má nájemní smlouvu na dobu určitou od 01.09.2007 do 30.09.2027. Uvedený nájemce neplatí žádné nájemné z důvodu toho, že výstavbový proces byl proveden na jeho náklady, tyto vynaložené náklady jsou pomalu umořovány do samotného nájemného až do roku 2027. Půdní byt byl zkolaudován rozhodnutím OÚRV Brno-sever dne 11.07.2007 pod č.j. STU/04/0700561/000/003, jež nabylo právní moci 02.08.2007. Nájemce investoval do vybudování jemu pronajímaného bytu částku ve výši: 1 632 345,- Kč, což odpovídá výši nájemného ve výši 6 782,- Kč/měsíc. Částka 1 632 345,- Kč je umořována formou zápočtu na předepsané nájemné. Délka umořování vložených nákladů pro tento případ je 20 let a 1 měsíc (241 měsíců). **Vyjádření k ocenění:** předmětem ocenění je i tento byt, důvodem k tomu je, že fyzicky tento byt existuje a právně je ve vlastnictví pronajímatele, otázka narovnání finanční otázky – zbylé částky, která by měla být umořována formou zápočtu na předepsané nájemné je otázkou právní mezi pronajímatelem a samotným nájemcem, zbývající částka k umoření není předmětem zohlednění v samotném ocenění. I v otázce samotné privatizace je nutnost dořešení této otázky a věci. V rámci možného převodu na jiný subjekt může dojít k nutnosti dořešení těchto možných závazků, avšak v tomto posudku nejsou předmětem ocenění.

Poznámka 1: velikost podlahových ploch jednotlivých místností byla převzata z evidenčních listů. Přepočítání podlahové plochy na plochu užitnou, je proveden dle metodiky Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných při ČBA (tzn. sklepy, sklady, terasy, balkóny x 0,5, u podkrovních místností se sešikmeným stropem je uvažována pouze plocha místností se výškou nad 1,3 m).

Poznámka 2: velikost podlahových ploch jednotlivých místností byla převzata z Evidenčních listů - vytištěno programem iDES dne 14.12.2016). Do užitné plochy nejsou započteny společné komunikační prostory (např. chodba, schodiště atd.).

Užitná plocha - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

- vedlejší stavby: žádné,
- příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami: - přípojky IS, - venkovní úpravy.

11. Analýza místně obvyklého nájemného

Prvním krokem při pokusu o výpočet místně obvyklého nájemného musí být správná analýza kvality nájemního vztahu, aby nedocházelo k pokusům o porovnání neporovnatelného. Kvalitou se rozumí jak právní, tak i komerční a technická kvalita. Hlavním faktorem, který ovlivňuje výši nájemného je přirozeně lokalita. Výrazně jí mohou ale ovlivnit i takové faktory jako je rozsah služeb spojených s nájmem (teplé a studené nájemné), způsob placení nájmu – zda není požadováno větší kumulované nájemné předem, jaké jsou povinnosti nájemníka, apod.

Na pronájem jednotlivých bytových prostor jsou uzavřeny v zájmovém objektu nájemní smlouvy. Pro účely ocenění došlo ke stanovení reálného místně obvyklého nájemného, oproti nájemnému, které je uvedeno v nájemních smlouvách. Nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené v evidenčních listech: 110-111 Kč/m²/měsíc, sleva na nájemném: 35%, skutečně vybírané nájemné je ve výši: 71,49 Kč/m²/měsíc (jedná se o výši nájemného stanovené i v rámci sociální politiky města Brna).

Pro účely výpočtu samotného nájemného byla provedena analýza místně obvyklého nájemného v místě a čase. Místně obvyklé nájemné u bytů se dle našich zjištění pohybuje v dané lokalitě v rozmezí od 110,- Kč do 160,- Kč/m²/měsíc. **Vzhledem k lokalitě, existujícím omezením (stav a dispozice bytů, umístění bytů v domě, chybějící výťah apod.) a stavu jednotlivých prostor volíme výši místně obvyklého nájemného u bytů takto: byty v 1.NP a v 5 a 6.NP (podkrovi): 125,- Kč,- Kč/m²/měsíc = 1 500,- Kč,- Kč/m²/rok, byty v 2.NP až 4.NP: 135,- Kč,- Kč/m²/měsíc = 1 620,- Kč,- Kč/m²/rok.** Jedná se o nájemné, které odpovídá dlouhodobě v běžné hladině výše místně obvyklého nájemného, a to nezávisle na prudkých či krátkodobých změnách výše nájemného v souvislosti i se samotnými prodeji bytů.

Důvody k případnému vyššímu nájemnému - předmětem ocenění je bytový dům, který obsahuje byty o dispozicích 1+1 (velmi žádaná dispozice), s orientací na dvě světové strany:

- dům je ve vlastnictví Statutárního města Brna (Město), v domě je uplatňováno překonávající dřívější regulované nájemné (byty),
- obecně platí, že pro starší generaci (původní nájemci) je bydlení finančně únosné do té doby, pokud se jedná o byty s překonávajícím dřívějším regulovaným nájemným (jedná se o nájemné za zvýhodněných podmínek, např. jako statut sociálního zvýhodnění některých obyvatel, rovněž i město Brno právně mělo deregulovat nájemné v souladu s předpisem zák.č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů),
- nájemné je ze strany Města zvyšováno jen při změně nájemní smlouvy (změna nájemce),
- „privatizace“ - převody domů na nově uzavíraná společenství vlastníků a následné rozdělení budovy na bytové a nebytové jednotky sebou nese povětšinou jednorázový finanční výdaj, který může být pro určité portfolio dřívějším nájemců vysoký a byty se vzdávají ve prospěch jiných vlastníků, byty se tak stávají předmětem dalších převodů a nájemné je v nich nastavováno v tržní (nebo vyšší) úrovni,
- zájmový dům se nenachází v takovém stavebně-technickém resp. v komfortním stavu, ani ohledně dispozičního řešení v takovém stavu, aby umožňoval generovat vyšší nájemné – jedná se o byty s menší velikostí, u některých bytů se sníženým morálním opotřebením,
- **jeden důvod ke zvýšení nájemného (krátkodobé řešení), za předpokladu volných bytů** - vyšší nájemné v dané lokalitě je možno očekávat u nájmu na dobu určitou, např. pronájmy studentům, pro které je takovýto druh ubytování velmi atraktivní, neboť zejména studenti vítají umístění místa ubytování v centru města, v docházkové vzdálenosti do většiny fakult jednotlivých vysokých škol (není tím uvažován např. Campus, kam je nutné docestovat). Rovněž lze poznamenat, že v blízkém okolí se nachází mnoho příležitostí studentských setkávání, zábavy a informací. Studenti rovněž nemají paušálně vysoké nároky na komfortní bydlení (ikdyž jejich nároky se zvyšují), nemají požadavky na parkování vozidel apod. Jako poznámku uvádíme, že v Brně studuje cca téměř 80 tisíc studentů, univerzitní koleje jsou schopny nabídnout ubytování pouze pro 14 tisíc z nich. Ideální model pro studenty je ten, kdy jednotlivý student zaplatí za měsíc částku cca 3 000,- Kč za lůžko (maximálně 3500,- Kč v dnešní době), v případě pronájmu bytu 2+1, kde mohou být ubytováni 4 studenti, kteří jsou ochotni zaplatit za byt až 12 000,- Kč (maximálně 14 000,- Kč v současnosti).
- **druhý důvod ke zvýšení nájemného (dlouhodobé řešení), za předpokladu volných bytů** - k nespokojivému zvýšení nájemného lze dojít až po celkové modernizaci celého domu a

jednotlivých bytů, dle našeho odborného odhadu e výši cca 10.000-15.000.-Kč/m² / v přepočtu na jeden byt. Investice do společných prostor je nutno rozpočítat do jednotlivých bytů.

11.1 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2012 – 2017)

Při zpracování znalecký ústav vychází z veřejně přístupného dokumentu ze strany Města Brna, jedná se o platný dokument pod názvem „**Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna**“, který je přístupný na webových stránkách města Brna:

http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/Model_ekonomického_najemneho_1062012-RMB.doc.

Nárůst vývoje nájemného v obecních bytech souvisí s platností zákona č.107/2006 Sb. , o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, ze dne 14.3.2006. Tento zákon umožnil po období stagnace nájemného v letech 2002-2006 pronajímateli jednostranně zvýšit nájemné zákonem stanoveným způsobem v jednotlivých letech, přičemž maximální přírůstek nájemného vyhlášovalo každoročně Ministerstvo pro místní rozvoj svým Sdělením. V pořadí posledním (vydání dalšího „prováděcího předpisu“ ministerstvo nepředpokládá) je Sdělení MMR č. 180/2009 Sb. Ve městě Brně je tak možné podle výše uvedeného jednostranně zvyšovat nájemné až do 31.12.2012. Město Brno si stanovilo tzv. cílovou hodnotu měsíčního nájemného pro město Brno se tak pohybuje v intervalu **75,91 až 111,97 Kč/m² resp. 68,32 až 100,77 Kč/m² pro byty se sníženou kvalitou**. Členění bytů do čtyř kategorií zákon z předchozí právní úpravy nepřejal. Pojmu „byt se sníženou kvalitou“ přibližně odpovídají byty III. a IV. kategorie dle dřívější právní úpravy. Kromě cílového nájemného zákon rovněž stanovil maximální přírůstek měsíčního nájemného.

Postup města v tomto období nebyl jednotný. Svěřením bytových domů městským částem a výkon této samostatné působnosti městských částí s minimálními omezeními danými Statutem města Brna a Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínkami zajišťování bytové náhrady znamenal, že nájemné se v Brně v obecních bytech vyvíjelo nejen v závislosti na výši maximálních přírůstků nájemného dle jednotlivých katastrálních území stanovenými právním předpisem, ale zejména v závislosti na rozhodnutí Rady, event. Zastupitelstva příslušné městské části. Ne všechny městské části využívaly možnosti zvýšit nájemné o maximální možný přírůstek nájemného z bytu. Této možnosti nevyužívala vždy ani Rada města Brna při rozhodování o zvýšení nájemného v domech nesvěřených městským částem.

V nesvěřených domech bylo nájemné zvyšováno takto:

- v roce 2007 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení RMB R5/016 ze dne 27.03.2007 o maximální přírůstek dle sdělení MMR č.333/2006 Sb., ke zvýšení došlo od 01.08.2007,
- v roce 2008 - ke zvýšení nájemného nedošlo,
- v roce 2009 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení Rady města Brna R5/074, ze dne 29.07.2008 o maximální přírůstek nájemného, vyplývající ze Sdělení MMR č.214/2008 Sb. k 01.01.2009,
- v roce 2010 - bylo zvýšeno nájemné na základě usnesení Rady města Brna R5/118, ze dne 01.09.2009 o 50 % maximálního přírůstku měsíčního nájemného z bytu vyplývajícího ze Sdělení MMR č.180/2009 Sb.

11.2 Nájemné z bytů svěřených do správy městských částí (MČ):

Pro zvyšování nájemného z bytu popsané v jednotlivých městských částech v následující tabulce byla výchozí sazbou sazba 27,42 Kč/m²/měsíc platná od 01.07.2002 jako maximální až do účinnosti zákona č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Přehled vývoje nájemného je uveden v tabulce:

	2007 Kč/m ² /měsíc	2008 Kč/m ² /měsíc	2009 Kč/m ² /měsíc	2010 Kč/m ² /měsíc	2011 Kč/m ² /měsíc	2012 Kč/m ² /měsíc	Cílové nájemné
MČ Brno - Židenice							
k.ú. Židenice	34,82	45,40	62,24	nezvyš.	72,35 od 01.09.2011	nezvyš.	100,08
k.ú. Zábrdovice	33,01	40,66	52,13	nezvyš.	60,55 od 01.09.2011	nezvyš.	75,91
MČ Brno – Řečkovice a MH	35,89	48,02	64,25	75,17	nezvyš.	80,00	102,86

	2007 Kč/m ² /měsíc	2008 Kč/m ² /měsíc	2009 Kč/m ² /měsíc	2010 Kč/m ² /měsíc	2011 Kč/m ² /měsíc	2012 Kč/m ² /měsíc	Cílové nájemné
MČ Brno - Slatina	32,02	38,29	52,57	nezvyš.	nezvyš.		92,51
MČ Brno – Královo Pole							
k.ú. Ponava	34,82	45,40	62,24	72,95	nezvyš.	72,95	100,08
k.ú. Královo Pole	34,82	46,41	66,92	79,30	nezvyš.	79,30	111,28
k.ú. Sadová			65,71	78,46	nezvyš.	111,97	111,97
MČ Brno - sever							
k.ú. Černá Pole	34,82	nezvyš.	46,06 od 1.9.2009	nezvyš.	nezvyš.	110,00*	111,97
k.ú. Lesná	34,82	nezvyš.	46,41 od 01.09.2009	nezvyš.	nezvyš.	110,00*	111,28
k.ú. Husovice	34,82	nezvyš.	45,40	nezvyš.	nezvyš.	100,00*	100,08
k.ú. Zábrdovice	31,75	nezvyš.	39,62 od 01.09.2009	nezvyš.	nezvyš.	75,00**	75,91
MČ Brno - Kohoutovice	30	33	38	43,50	50,00 od 01.05.2011	77,00 po slevě 65,00	92,51
MČ Brno - Jundrov							
k.ú. Jundrov	33,45	40,76	52,92	nezvyš.	nezvyš.	77,00 po slevě 65,00	102,86
k.ú. Pisárky	34,27	40,78	53,11	nezvyš.	nezvyš.	77,00 po slevě 65,00	111,28
MČ Brno - Bohunice	32,02	38,29	52,57	nezvyš.	vše zprivatizováno		92,51
MČ Brno - Vinohrady	1.4.07 - 31.5.08 34,82	1.6.08 - 28.2.09 40,73	od 01.03.2009 43,38	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	100,08
MČ Brno - Žabovřesky	34,82	46,41	66,92	nezvyš.	nezvyš.	66,92	111,28
MČ Brno – Nový Lískovec							
regenerované	32,02	38,29	49,75	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	92,51
neregenerované	30,71	36,72	44,06	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	92,51
MČ Brno – Maloměřice, Obřany	34,82	45,40	62,23	nezvyš.	nezvyš.	68,00	100,08
MČ Brno - Komín	34,82	43,53	63,47	74,51	74,51	85,00 Pastviny 88- 100,00	102,86
MČ Brno – Starý Lískovec	32,02	37,20	51,82	nezvyš.	nezvyš.	od 01.06.2012 92,51 /2 roky 55,00/	92,51
MČ Brno - Černovice	34,82	45,40	62,24	nezvyš.	nezvyš.	nezvyš.	100,08
MČ Brno - Bystrc	28,13	34,00	40,00	44,00	49,00	55,00	92,51
MČ Brno - Medlánky		42	nezvyš.	nezvyš.	60,00 – 70,00	nezvyš.	102,86
MČ Brno - střed							
k.ú. Město Brno	35,89	48,02	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 65,84	nezvyš.	102,86
k.ú. Staré Brno, Stránice, Veverí	34,82	46,06	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 66,65	nezvyš.	111,97
k.ú. Pisárky	34,82	46,41	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011 66,76	nezvyš.	111,28
k.ú. Štýřice	34,82	45,40	nezvyš.	nezvyš.	od 1.9.2011 62,99	nezvyš.	100,08
k.ú. Zábrdovice,	33,01	40,66	nezvyš.	nezvyš.	od 01.09.2011	nezvyš.	75,91

	2007 Kč/m ² /měsíc	2008 Kč/m ² /měsíc	2009 Kč/m ² /měsíc	2010 Kč/m ² /měsíc	2011 Kč/m ² /měsíc	2012 Kč/m ² /měsíc	Cílové nájemné
Trnitá					52,60		
MČ Brno – Líšeň							
domy regenerované	32,02	38,24	45,85	50,40	58,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
domy zateplené	30,10	35,85	42,5	50,40	58,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
domy k privatizaci	nezvyš.	32,76	36,00	36,00	zprivatizováno		92,51
domy ostatní		32,00	30,15	30,15	34,00 od 01.09.2011	nezvyš.	92,51
MČ Brno – jih	nezvyš.	32,02	38,01	44,00	nezvyš.	50,00	100,08

11.3 Cílová hodnota měsíčního nájemného pro město Brno (z roku 2012) – nájemné podle oblastí (lokality) – platné do dnešní doby:

Oblast	Cena za m ²	Cílové nájemné 2012	Cílové nájemné 2012 pro byty se sní. kvalitou
Brno 1	24 687 Kč	102,86 Kč	92,58 Kč
Brno 2	26 873 Kč	111,97 Kč	100,77 Kč
Brno 3	26 708 Kč	111,28 Kč	100,16 Kč
Brno 4	24 687 Kč	102,86 Kč	92,58 Kč
Brno 5	24 019 Kč	100,08 Kč	90,07 Kč
Brno 6	18 219 Kč	75,91 Kč	68,32 Kč
Brno 7	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 8	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 9	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 10	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 11	22 203 Kč	92,51 Kč	83,26 Kč
Brno 12	26 873 Kč	111,97 Kč	100,77 Kč

Oblast č. 1 – Město Brno

Oblast č. 2 – Černá Pole, Staré Brno, Stránice, Veverí

Oblast č. 3 – Královo Pole, Lesná, Pisárky, Žabovřesky

Oblast č. 4 – Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice

Oblast č. 5 – Černovice, Husovice, Komárov, Maloměřice, Obřany, Ponava, Štýřice, Židenice

Oblast č. 6 – Trnitá, Zábrdovice

Oblast č. 7 – Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Kohoutovice, Líšeň, Nový Lískovec, Slatina, Starý Lískovec

Oblast č. 8 – Ivanovice, Kníničky, Mokrý Hora, Soběšice

Oblast č. 9 – Jehnice, Ořešín, Útěchov u Brna, Žebětín

Oblast č. 10 – Brněnské Ivanovice, Dolní Heršpice, Holásky, Horní Heršpice, Přízřenice

Oblast č. 11 – Dvorská, Chrlice, Tuřany

Oblast č. 12 – Sadová.

11.4 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2017 –)

V období květen – červen 2017 dochází ze strany města Brna ke stanovení nových pravidel pro pronájem městských bytů. Nejdůležitější věci v otázce výše nájemného:

- 1) Hlavním cílem je vytvořit bytový fond a nastavit nájemné tak, aby bylo bydlení dostupné pro mladé rodiny, seniory, občany sociálně potřebné a i handicapované.
- 2) zavádí sjednocující prvky pro určování výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv a nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám u městských částí i města s cílem zachovat dostupnost bytového fondu, ale současně vytvářet zdroje pro jeho další rozvoj.
- 3) Dále je také upravena výše nájemného za pronájem startovacích a sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám, kdy nesmí být nižší než 57,20 Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného bude každoročně upravována o míru

inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Další změnou bude jednotné snížené nájemné 57 korun za metr čtvereční u bytů sociálních, startovacích, pro seniory a bezbariérových. Například u bytů pro seniory se cena v Brně pohybuje od 29 do 75 korun, a proto by jednotná cena měla zabránit současnému přetlaku na některých místech.

- 4) Město Brno spravuje cca Brno spravuje skoro 30.000 bytů, část mají městské části. Změna ceny nájmu se nedotkne současných nájemníků, bude se týkat pouze nových. Stanovení minimálního nájmu má pomoci k výběru dostatku peněz na rekonstrukci bytového fondu. Každá z 29 městských částí bude mít jinou cenu. Podle primátorova náměstka Petra Hladíka (KDU-ČSL) se bude pohybovat od 70 do 90 korun za metr čtvereční. „Nyní mají městské části až na výjimku na Vinohradech nájemné od 60 do 100 korun za metr čtvereční. Někde je i vyšší, než bude stanovené minimální nájemné. Na Vinohradech je cena kolem 43 korun za metr čtvereční. Podle Hladíka je mnohem nižší, než kolik je třeba k získání dostatku peněz k údržbě a opravám. „Chceme, aby nadále v obecních bytech bydleli ti, kteří nemají na hypotéku. Chceme ale také z vybraného nájmu byty rekonstruovat a stavět nové. Cena v městských bytech bude stále asi 50 až 60 procent z ceny tržního nájemného, které je od 120 do 200 korun za metr čtvereční.

Zdroje: <http://www.brnskadrba.cz/zpravy/spolecnost/7950-brno-bude-mit-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu.html>,
http://brno.idnes.cz/revoluce-s-mestskymi-byty-v-brne-d42-/brno-zpravy.aspx?c=A170531_2329622_brno-zpravy_vh,
http://brnensky.denik.cz/zpravy_region/levnejsi-byty-dostane-vice-skupin-lidi-brno-ceka-revoluce-v-bytove-politice-20170520.html,
<http://www.brno.cz/brno-aktualne/co-se-deje-v-brne/a/zastupitelstvo-schvalilo-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu/>,
<https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/mesto-stanovuje-nova-pravidla-pro-pronajem-mestskych-bytu/>

11.5 Nájemné z bytů svěřených do správy městské části Brno – sever

Jednostranné zvýšení nájemného s účinností od 01.01.2012

Usnesením 15. schůze Rady městské Části Brno-sever konané dne 18.08.2011 bylo schváleno v souladu se zákonem Č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného zbytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jednostranné zvýšení nájemného z bytů v domech svěřených Městské části Brno-sever a to s účinností od 01.01.2012 vždy však v souladu s ust. §3 odst. 6 zákona 107/2006 Sb. a zároveň byla stanovena výše nájemného pro jednotlivá katastrální území.

Stanovení výše nájemného pro jednotlivá katastrální území:

standardní byty (byty nikoliv se sníženou kvalitou):

Katastrální území	Výše nájemného	Účinnost
Černá pole	110 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Lesná	110 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Husovice	100 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Zábrdovice	75 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012

byty se sníženou kvalitou:

Katastrální území	Výše nájemného	Účinnost
Černá pole	100 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Lesná	100 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Husovice	90 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012
Zábrdovice	68 Kč / m ² / měsíc	1. 1. 2012

Poskytnuté slevy z nájemného pro rok 2012

Usnesením 16. schůze Rady městské částí Brno-sever konané dne 01.09.2011 bylo u bytů v v domech svěřených MC Brno-sever v katastrálním území Lesná. Černá Pole. Husovice a Zábrdovice schváleno poskytnutí slevy z nájemného v Kč/m²/měsíc, a to s ohledem na stavebně technický stav bytových domů na dobu určitou 12 měsíců, a to v návaznosti na účinnost jednostranného zvýšení nájemného v souladu s ust. §3 odst. 6 zákona č. 107/2006 Sb. v platném znění.

katastrální území Černá Pole:

Celková výše slevy pro byty v domě	
dům bez provedených oprav z níže uvedených	50%
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	45%
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	40%
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	35%

katastrální území Lesná:

Celková výše slevy pro byty v domě	
dům bez provedených oprav z níže uvedených	50%
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	45%
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	40%
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	35%

katastrální území Husovice:

Celková výše slevy pro byty v domě	
dům bez provedených oprav z níže uvedených	50%
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	45%
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	40%
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	35%

katastrální území Zábrdovice:

Celková výše slevy pro byty v domě	
dům bez provedených oprav z níže uvedených	45%
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	40%
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	35%
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	30%

Za opravy pro určení výše slevy jsou považovány:

- výměna oken v BD (min. 90% všech oken)
- kompletní rekonstrukce ZTI (zdravotně technická instalace) v BD
- kompletní zateplení pláště domu nebo provedená kompletní oprava fasády BD

Poskytnuté slevy z nájemného pro rok 2013 a 2014

OZNÁMENÍ K POSKYTNUTÝM SLEVÁM (pro nájemníky obecních bytů)

Vážení nájemníci, usnesením 16. schůze Rady městské částí Brno-sever konané dne 01.09.2011 bylo u bytů v domech svěřených MC Brno-sever v katastrálním území Lesná, Černá Pole, Husovice a Zábrdovice schváleno poskytnutí slevy z nájemného v rozmezí 35-50% s ohledem na stavebně technický stav bytových domů na dobu určitou 12 měsíců, a to v návaznosti na účinnost jednostranného zvýšení nájemného, které bylo schváleno a stanoveno usnesením 15. schůze Rady městské Části Brno-sever konané dne 18.08.2011. Oznamujeme Vám, že usnesením 25. schůze Rady městské Části Brno-sever konané dne 29.03.2012 bylo schváleno prodloužení poskytnutých slev, a to s účinností od 01.01.2013 do 31.12.2014. Stavebně technická kritéria pro stanovení procentní výše slev zůstávají nezměněna.

V Brně dne 07.09.2012

Ing. Rostislav Hakl. v.r., Místostarosta

Poskytnuté slevy z nájemného pro rok 2015

OZNÁMENÍ K POSKYTNUTÝM SLEVÁM (pro nájemníky obecních bytů)

Vážení nájemníci, usnesením 6/16. schůze Rady městské Části Brno-sever konané dne 01.09.2011 bylo u bytů v domech svěřených MC Brno-sever v katastrálním území Lesná, Černá Pole, Husovice a Zábrdovice schváleno poskytnutí slevy z nájemného v rozmezí 35-50% s ohledem na stavebně technický stav bytových domů na dobu určitou 12 měsíců, a to v návaznosti na účinnost jednostranného zvýšení nájemného, které bylo schváleno a stanoveno usnesením 6/15. schůze Rady

městské části Brno-sever konané dne 18.08.2011. Usnesením 6/25. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 29.03.2012 bylo schváleno prodloužení poskytnutých slev a to s účinností od 01.01.2013 do 31.12.2014. Tímto Vám oznamujeme, že usnesením 6/69. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 28.08.2014 bylo schváleno prodloužení poskytnutých slev, a to s účinností do 31.12.2015. Stanovená stavebně technická kritéria a procentuální výše slev zůstávají nezměněna, tj:

Celková výše slevy pro byty v domě	Černá Pole	
	Lesná Husovice	Zábrdovice
dům bez provedených oprav z níže uvedených	50%	45%
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	45%	40%
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	40%	35%
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	35%	30%

Za opravy pro určení výše slevy jsou považovány:

- výměna oken v BD (min. 90% všech oken)
- kompletní rekonstrukce ZTI (zdravotně technická instalace) v BD
- kompletní zateplení pláště domu nebo provedená kompletní oprava fasády BD

V Brně dne 03.09.2014

Ing. Rostislav Hakl, v.r.
starosta

Poskytnuté slevy z nájemného pro rok 2016 až 2019

OZNÁMENÍ K POSKYTNUTÝM SLEVÁM (pro nájemníky obecních bytů)

Vážení nájemníci, usnesením 7/12. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 03.09.2015 bylo u bytů v domech svěřených MČ Brno-sever v katastrálním území Lesná, Černá Pole, Husovice a Zábrdovice schváleno poskytnutí slevy z nájemného v rozmezí 25-45% s ohledem na stavebně technický stav bytových domů, a to na dobu určitou 48 měsíců tj. od 01.01.2016 do 31.12.2019. Toto se netýká bytových domů Spolková 3, Francouzská 68, Přadlácká 9 a Vranovská 17a,b.

Celková výše slevy pro byty v domě		
Katastrální území	Černá Pole	
	Lesná Husovice	Zábrdovice
dům bez provedených oprav z níže uvedených	45 %	40 %
dům s jednou provedenou opravou z níže uvedených	40 %	35 %
dům se dvěma provedenými opravami z níže uvedených	35 %	30 %
dům se třemi provedenými opravami z níže uvedených	30 %	25 %

Za opravy pro určení výše slevy jsou považovány:

- výměna oken v BD (min. 90% všech oken)
- kompletní rekonstrukce ZTI (zdravotně technická instalace) v BD
- kompletní zateplení pláště domu nebo provedená kompletní oprava fasády BD

Pro byty v bytových domech Spolková 3, Francouzská 68, Přadlácká 9 a Vranovská 17a,b bylo usnesením 7/12. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 03.09.2015 schváleno poskytnutí slevy z nájemného ve výši 25 %, a to na dobu určitou 48 měsíců tj. od 01.01.2016 do 31.12.2019.

Celková výše slevy pro byty v domě	
Spolková 3, Francouzská 68, Přadlácká 9 a Vranovská 17a, Vranovská 17b	25 %

V Brně dne 14.12.2015

Ing. Pavel Odstrčil, v.r.
vedoucí odboru bydlení

11.6 Problematika výše nájemného v obecních bytech na území města Brna (2017 -)

Primární zdroj: Magistrát města Brna

Sekundární zdroj: Pořad České televize - Události v regionech ze dne 03.08.2017

Městské byty v Brně

Počet bytů: 28 696

Výše nájemného - standardní byty: od 43 do 127,- Kč/m²/měsíc

Výše nájemného - byty se sníženou kvalitou: od 54 do 100,- Kč/m²/měsíc

B. POSUDEK – ZJIŠTĚNÁ CENA

METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Název předmětu ocenění:	Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170
Adresa předmětu ocenění:	Merhautova 1034/170
	61300 Brno
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Černá Pole
Počet obyvatel:	377 028

Zatřídění pro účely ocenění:

Typ budovy: K - budovy vícebytové (netypové), Příloha č. 8 k vyhlášce č. 441 /2013 Sb.

OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31

(1)

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajatá,

b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2)

Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle částí třetí hlavy I.

(3)

Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4)

Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,386$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zastávka tramvaje před domem.	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,170$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,622$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,170$$

1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	7,95*15,00	=	119,25
1.NP	7,95*15,00	=	119,25
2.NP	7,95*15,00	=	119,25
3.NP	7,95*15,00	=	119,25
4.NP	7,95*15,00	=	119,25
5.NP	7,95*15,00	=	119,25
6.NP	7,95*15,00	=	119,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	119,25 m ²	2,65 m	316,01
1.NP	119,25 m ²	3,10 m	369,68
2.NP	119,25 m ²	3,20 m	381,60
3.NP	119,25 m ²	3,10 m	369,68
4.NP	119,25 m ²	2,90 m	345,83
5.NP	119,25 m ²	3,00 m	357,75
6.NP	119,25 m ²	2,55 m	304,09
Součet	834,75 m²		2 444,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 444,64 / 834,75	= 2,93 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	834,75 / 7	= 119,25 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(7,95*15,00)*(2,65)	=	316,01 m ³
1.NP	(7,95*15,00)*(3,10)+(6,00*1,00*1,00)	=	375,68 m ³
2.NP	(7,95*15,00)*(3,20)+(6,00*1,00*1,00)	=	387,60 m ³
3.NP	(7,95*15,00)*(3,10)+(6,00*1,00*1,00)	=	375,68 m ³
4.NP	(7,95*15,00)*(2,90)+(6,00*1,00*1,00)	=	351,83 m ³
5.NP	(7,95*15,00)*(3,00)+(6,00*1,00*1,00)	=	363,75 m ³
6.NP	(7,95*15,00)*(2,55)+(7,95*1,80*1,00)	=	318,40 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	316,01 m ³
1.NP	NP	375,68 m ³
2.NP	NP	387,60 m ³
3.NP	NP	375,68 m ³
4.NP	NP	351,83 m ³
5.NP	NP	363,75 m ³
6.NP	Z	318,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 488,95 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov, sedlová střecha s vikýřem	S	100
5. Krytiny střech	pálené střešní tašky, živičná krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	silikátová probarvená omítka, zateplení	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové, teraco povrch	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	nejsou	X	100
13. Okna	plastová s dvojskly	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, vlysy	S	100
15. Vytápění	převážně lokální plynová topidla	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	převážně ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	převážně litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, měděné trubky	S	100
21. Ohřev teplé vody	převážně průtokové ohříváče	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynové sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, WC	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
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	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,75
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0075

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,95	78	150	52,00	3,0940
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	18,65	78	150	52,00	9,6980
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,13	78	150	52,00	4,2276
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,25	10	120	8,33	0,4373
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,38	10	60	16,67	0,3967
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,69	14	60	23,33	0,1610
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	85,00	1,00	5,87	5,82	78	78	100,00	5,8200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	15,00	1,00	1,04	1,03	10	60	16,67	0,1717
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,73	14	50	28,00	1,3244
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	85,00	1,00	1,79	1,77	78	80	97,50	1,7258
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	15,00	1,00	0,32	0,31	10	50	20,00	0,0620
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,98	78	150	52,00	1,5496
11. Dveře	S	3,20	85,00	1,00	2,72	2,70	78	80	97,50	2,6325
11. Dveře	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,48	10	80	12,50	0,0600
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	8,26	14	60	23,33	1,9271
14. Povrchy podlah	S	3,10	85,00	1,00	2,64	2,62	78	80	97,50	2,5545
14. Povrchy podlah	S	3,10	15,00	1,00	0,47	0,47	10	80	12,50	0,0588

15. Vytápění	P	4,70	85,00	0,46	1,84	1,83	78	78	100,00	1,8300
15. Vytápění	P	4,70	15,00	0,46	0,32	0,32	10	50	20,00	0,0640
16. Elektroinstalace	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,64	78	78	100,00	4,6400
16. Elektroinstalace	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,52	10	50	20,00	0,1040
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	10	40	25,00	0,1000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	90,00	1,00	2,97	2,95	78	78	100,00	2,9500
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	10,00	1,00	0,33	0,33	10	40	25,00	0,0825
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	90,00	1,00	2,88	2,86	78	78	100,00	2,8600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	10,00	1,00	0,32	0,32	10	40	25,00	0,0800
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	10	40	25,00	0,1000
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,08	20	40	50,00	1,0400
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	85,00	1,00	1,53	1,52	78	78	100,00	1,5200
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	15,00	1,00	0,27	0,27	10	30	33,33	0,0900
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	85,00	1,00	3,23	3,21	78	78	100,00	3,2100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	15,00	1,00	0,57	0,57	10	50	20,00	0,1140
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,56	78	80	97,50	5,4210
Opotřebení:										60,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9753
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0167
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0075
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 179,35
Plná cena: 2 488,95 m ³ * 5 179,35 Kč/m ³	=	12 891 143,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 60,1 % /100)	*	0,399
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170 - nákladová cena	=	5 143 566,13 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	=	5 143 566,13 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	5 143 566,13 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt č. 1	44,20	1 500,-	5 525,-	66 300,-
Byt č. 2	43,35	1 500,-	5 418,75	65 025,-
Byt č. 3	44,15	1 620,-	5 960,25	71 523,-
Byt č. 4	43,95	1 620,-	5 933,25	71 199,-
Byt č. 5	43,70	1 620,-	5 899,50	70 794,-
Byt č. 6	44,05	1 620,-	5 946,75	71 361,-
Byt č. 7	44,00	1 620,-	5 940,-	71 280,-

Byt č. 8	43,60	1 620,-	5 886,-	70 632,-
Byt č. 9	42,65	1 500,-	5 331,25	63 975,-
Byt č. 10	43,90	1 500,-	5 487,50	65 850,-
Byt č. 11	93,24	1 500,-	11 655,-	139 860,-
Výnosy celkem				827 799,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	827 799,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	1 345 450,- Kč	
- výměra stavebního pozemku:	379,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	119,25 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	423 337,50 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	21 166,88 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
827 799,00 * 40 %	-	331 119,60 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	475 512,52 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	10 566 944,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Zdůvodnění zařazení do skupiny D):			
Bez zásadních změn - jedná se o stabilizovanou oblast, nemovitost již bez rozvojových možností			
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	5 143 566,13 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	10 566 944,90 Kč
Rozdíl	R	=	5 423 378,77 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):			
CV	=	10 566 944,90 Kč	
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170 - zjištěná cena	=	10 566 944,90 Kč	

2. Pozemky**Ocenění**

Ke dni ocenění má Statutární město Brno platnou Cenovou mapu stavebních pozemků č.10. Pozemek je v cenové mapě oceněn částkou 3 550,-Kč/m². Tuto cenu považujeme v místě a čase za obvyklou i s přihlédnutím k umístění, zainvestovanosti a především k možnému funkčnímu využití.

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1546	203,00	3 550,00	720 650,-
zahrada	1547	176,00	3 550,00	624 800,-
Cenová mapa - celkem		379,00		1 345 450,-
Pozemky - zjištěná cena	=	1 345 450,- Kč		

REKAPITULACE:**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	10 566 944,90 Kč
2. Pozemky	1 345 450,- Kč
Výsledná cena - celkem:	11 912 394,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	11 912 390,- Kč

slovy: jedenáctmilionůdevětsetdvanácttisíctřístadevadesát Kč

C. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ VĚCNÉ HODNOTY**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou

1. Věcná hodnota staveb**1.1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	7,95*15,00	=	119,25
1.NP	7,95*15,00	=	119,25
2.NP	7,95*15,00	=	119,25
3.NP	7,95*15,00	=	119,25
4.NP	7,95*15,00	=	119,25
5.NP	7,95*15,00	=	119,25
6.NP	7,95*15,00	=	119,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	119,25 m ²	2,65 m	316,01
1.NP	119,25 m ²	3,10 m	369,68
2.NP	119,25 m ²	3,20 m	381,60
3.NP	119,25 m ²	3,10 m	369,68

4.NP	119,25 m ²	2,90 m	345,83
5.NP	119,25 m ²	3,00 m	357,75
6.NP	119,25 m ²	2,55 m	304,09
Součet	834,75 m²		2 444,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 444,64 / 834,75	= 2,93 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	834,75 / 7	= 119,25 m ²

Obestavěný prostor Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (2,65)$	=	316,01 m ³
1.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (3,10) + (6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00)$	=	375,68 m ³
2.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (3,20) + (6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00)$	=	387,60 m ³
3.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (3,10) + (6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00)$	=	375,68 m ³
4.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (2,90) + (6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00)$	=	351,83 m ³
5.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (3,00) + (6,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00)$	=	363,75 m ³
6.NP	$(7,95 \cdot 15,00) \cdot (2,55) + (7,95 \cdot 1,80 \cdot 1,00)$	=	318,40 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	316,01 m ³
1.NP	NP	375,68 m ³
2.NP	NP	387,60 m ³
3.NP	NP	375,68 m ³
4.NP	NP	351,83 m ³
5.NP	NP	363,75 m ³
6.NP	Z	318,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 488,95 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov, sedlová střecha s vikýřem	S	100
5. Krytiny střech	pálené střešní tašky, živičná krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	silikátová probarvená omítka, zateplení	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové, teraco povrch	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	nejsou	X	100
13. Okna	plastová s dvojskly	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, vlysy	S	100
15. Vytápění	převážně lokální plynová topidla	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	převážně ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	převážně litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu, měděné trubky	S	100
21. Ohřev teplé vody	převážně průtokové ohřivače	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynové sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, WC	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
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	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,75
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0075

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	5,95	78	150	52,00	3,0940
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	18,65	78	150	52,00	9,6980

3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,13	78	150	52,00	4,2276
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,25	10	120	8,33	0,4373
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,38	10	60	16,67	0,3967
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,69	14	60	23,33	0,1610
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	85,00	1,00	5,87	5,82	78	78	100,00	5,8200
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	15,00	1,00	1,04	1,03	10	60	16,67	0,1717
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,73	14	50	28,00	1,3244
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	85,00	1,00	1,79	1,77	78	80	97,50	1,7258
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	15,00	1,00	0,32	0,31	10	50	20,00	0,0620
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,98	78	150	52,00	1,5496
11. Dveře	S	3,20	85,00	1,00	2,72	2,70	78	80	97,50	2,6325
11. Dveře	S	3,20	15,00	1,00	0,48	0,48	10	80	12,50	0,0600
13. Okna	N	5,40	100,00	1,54	8,32	8,26	14	60	23,33	1,9271
14. Povrchy podlah	S	3,10	85,00	1,00	2,64	2,62	78	80	97,50	2,5545
14. Povrchy podlah	S	3,10	15,00	1,00	0,47	0,47	10	80	12,50	0,0588
15. Vytápění	P	4,70	85,00	0,46	1,84	1,83	78	78	100,00	1,8300
15. Vytápění	P	4,70	15,00	0,46	0,32	0,32	10	50	20,00	0,0640
16. Elektroinstalace	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,64	78	78	100,00	4,6400
16. Elektroinstalace	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,52	10	50	20,00	0,1040
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	10	40	25,00	0,1000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	90,00	1,00	2,97	2,95	78	78	100,00	2,9500
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	10,00	1,00	0,33	0,33	10	40	25,00	0,0825
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	90,00	1,00	2,88	2,86	78	78	100,00	2,8600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	10,00	1,00	0,32	0,32	10	40	25,00	0,0800
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	10	40	25,00	0,1000
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,08	20	40	50,00	1,0400
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	85,00	1,00	1,53	1,52	78	78	100,00	1,5200
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	15,00	1,00	0,27	0,27	10	30	33,33	0,0900
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	85,00	1,00	3,23	3,21	78	78	100,00	3,2100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	15,00	1,00	0,57	0,57	10	50	20,00	0,1140
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,56	78	80	97,50	5,4210
Opotřebení:										60,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9753
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0167
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0075
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 179,35
Plná cena: 2 488,95 m ³ * 5 179,35 Kč/m ³	=	12 891 143,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 60,1 % /100)	*	0,399
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170 – věcná hodnota	=	5 143 566,13 Kč

2. Hodnota pozemků**2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou****Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků****Oceňované pozemky**

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1546	203	3 550,00	720 650,00
zahrada	1547	176	3 550,00	624 800,00
Celkem		379		1 345 450,00

Výsledná cena = 1 345 450,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170 5 143 566,13,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Ocenění pozemků cenovou mapou 1 345 450,- Kč

Věcná hodnota stavby, vč. pozemku celkem 6 489 016 Kč

Věcná hodnota stavby, vč. pozemku celkem zaokrouhleně 6 490 000,00 Kč

D. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ VÝNOSOVÉ METODY

Míra kapitalizace:

Míra kapitalizace je stanovena i na základě využití prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších vyhlášek, s účinností od 01.10.2014. V příloze č. 22 je uvedena míra kapitalizace pro bytové domy typové ve výši 5,5 % a míra kapitalizace pro bytové domy netypové ve výši 4,5 %. Cenový předpis (nyní příloha č. 22 oceňovací vyhlášky) postupně sleduje vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a míru inflace v ČR; vzhledem k tomu, že základním úkolem předpisu je stanovení ceny pro účely daní, je zde zohledněna i míra možného rizika vývoje trhu. U staveb s víceúčelovým užitím, pokud byla míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití, lze odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,1 až 0,5 %. Výše celkové úpravy míry kapitalizace může činit nejvýše 0,5 %. **Zvolená výše míry kapitalizace:** Pro účely výpočtu byla zvolena míra kapitalizace pro daný typ nemovité věci v rozpětí od 4,5 do 5,5 %. Po zvážení všech předpokladů a rizik uvažujeme v následujícím výpočtu míru kapitalizace na úrovni průměru uvedeného intervalu, tj. ve výši 4,5 %, kterou z hlediska tržního potenciálu budovy lze hodnotit jako : vyhovuje.

Pro informaci: Podle odhadních řádů platných v období Rakousko-Uherska a za první republiky určoval míru kapitalizace k odhadům pro exekuční řízení vrchní soud (v Praze pro zemi Českou, v Brně pro zemi Moravskoslezskou, v Bratislavě pro Slovensko a v Košicích pro Podkarpatskou Rus). Na území prvních dvou zemí ve stabilizovaném období (průměrný meziroční růst cen stavebních prací okolo 2 %) byly zpravidla udávány hodnoty pro nájemní domy - míra kapitalizace v ČSR pro výnosové ocenění k exekucím v období do r. 1939: 3,5 % až 5 %.

Analýza obvyklého nájemného v oblasti:

Na pronájem bytových prostor jsou uzavřeny v zájmovém objektu nájemní smlouvy. Pro účely ocenění došlo ke stanovení reálného místně obvyklého nájemného, oproti nájemnému, které je uvedeno v nájemních smlouvách. Na pronájem jednotlivých bytových prostor jsou uzavřeny v zájmovém objektu nájemní smlouvy. Pro účely ocenění došlo ke stanovení reálného místně obvyklého nájemného, oproti nájemnému, které je uvedeno v nájemních smlouvách. Nájemní smlouvy jsou uzavřené na dobu neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele, celkové nájemné uvedené v evidenčních listech: 110-111 Kč/m²/měsíc, sleva na nájemném: 35%, skutečně vybírané nájemné je ve výši: 71,49 Kč/m²/měsíc (jedná se o výši nájemného stanovené v rámci i sociální politiky města Brna). Pro účely výpočtu samotného nájemného byla provedena analýza místně obvyklého nájemného v místě a čase. Místně obvyklé nájemné u bytů se dle našich zjištění pohybuje v dané lokalitě v rozmezí od 110,- Kč do 160,- Kč/m²/měsíc. **Vzhledem k lokalitě, existujícím omezením (stav a dispozice bytů, umístění bytů v domě, chybějící výtah apod.) a stavu jednotlivých prostor volíme výši místně obvyklého nájemného u bytů takto: byty v 1.NP a v 5 a 6.NP (podkroví): 125,- Kč,- Kč/m²/měsíc = 1 500,- Kč,- Kč/m²/rok, byty v 2.NP až 4.NP: 135,- Kč,- Kč/m²/měsíc = 1 620,- Kč,- Kč/m²/rok. Jedná se o nájemné, které odpovídá dlouhodobě v běžné hladině výše místně obvyklého nájemného, a to nezávisle na prudkých či krátkodobých změnách výše nájemného v souvislosti i se samotnými prodeji bytů.**

Roční výdaje (náklady):

Jedná se o výdaje (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny na základě skutečně vynaložených výdajů dle podkladu objednatele, dále odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

- 1) daň z nemovitých věcí – vlastník nemovité věci je od platby daně osvobozen, avšak soukromý vlastník by tuto povinnost měl, výše byla stanovena odborným odhadem a znalostí znaleckého ústavu;
- 2) pojištění nemovité věci – dle dodaných podkladu (sdělených) činí roční pojistné domu 1 131,-Kč;
- 3) náklady na běžnou údržbu a opravy – je uvažováno odborným odhadem s náklady ve výši 1,0 % z reprodukční pořizovací ceny s ohledem na investované peníze v posledních obdobích (viz níže). Ze strany Úřadu městské části Brno-sever, odbor bydlení byly poskytnuty následující informace – náklady na opravy a údržbu domu za roky 2012 - 2016: Rok 2016: 69 434,20,- Kč, rok 2015: 422 353,52,- Kč, rok 2014: 14 832,70,- Kč, rok 2013: 59 034,85,- Kč, rok 2012: 70 447,00,- Kč. Částka ve výši 1,0 % z reprodukční pořizovací ceny vyjadřuje průměrné náklady na opravu a údržbu domu po přepočtu sdělených částek na / za 1 rok.
- 4) náklady na správu – skutečně placená výše nákladů na správu nebyla vlastníkem nemovité věci

sdělena, proto jsou uvažovány náklady na správu nemovité věci odborným odhadem ve výši 5.00 % z celkových uvažovaných výnosů. Ze strany Úřadu městské části Brno-sever, odbor bydlení bylo sděleno následující: náklady na správu nemovitostí – 0,- Kč – MČ Brno-sever vykonává od 03/2016 správu svěřených domů vlastními zaměstnanci a tudíž nehradí žádnému subjektu obstaravatelskou odměnu.

CITACE Z POSKYTNUTÝCH PODKLADŮ:

Pro výpočet nákladů byly použity informace z dopisu od Magistrátu města Brna, bytový odbor z 10.01.2017, kde jsou stanoveny náklady na opravy a údržbu v letech 2012-2016 ve výši:

rok 2016 - 69 434,20 Kč, rok 2015 - 422,353,52 Kč, rok 2014 - 14 832,70 Kč, rok 2013 - 59 034,85 Kč, rok 2012 - 70 447,00 Kč.

Celkové investiční náklady za roky 2012-2016: 0,00 Kč

Roční pojistné: 1 131,00 Kč

Náklady na správu bytového domu: 0,00 Kč (MČ Brno-sever vykonává správu svěřených domů vlastními zaměstnanci).

Dosahované procento pronajmutí prostor:

Zejména u nemovitých věcí s více pronajímatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě ap. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit. V tomto případě volíme snížení ve výši o 5%, tedy dosahované procento pronajmutí prostor je ve výši 95%. Dům obsahuje převážně byty o dispozicích 1+1, jedná se o velmi žádanou dispozici pro účely pronajmutí.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
			[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory	byt č.1	44	1 500	5 525	66 300	4,50
2.	Obytné prostory	byt č.2	43	1 500	5 419	65 028	4,50
3.	Obytné prostory	byt č.3	44	1 620	5 960	71 523	4,50
4.	Obytné prostory	byt č.4	44	1 620	5 933	71 199	4,50
5.	Obytné prostory	byt č.5	44	1 620	5 901	70 810	4,50
6.	Obytné prostory	byt č.6	44	1 620	5 947	71 361	4,50
7.	Obytné prostory	byt č.7	44	1 620	5 940	71 280	4,50
8.	Obytné prostory	byt č.8	44	1 620	5 886	70 632	4,50
9.	Obytné prostory	byt č.9	43	1 500	5 331	63 975	4,50
10.	Obytné prostory	byt č.10	44	1 500	5 488	65 850	4,50
11.	Obytné prostory	byt č.11	93	1 500	11 655	139 860	4,50
Celkový výnos za rok:						827 818	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	531
Reprodukční cena	RC	Kč	12 891 143
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	1 560
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	827 818
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	786 427
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění		Kč/rok	1 131

Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	128 911
Správa nemovitosti	5,00 % * Nh	Kč/rok	39 321
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	174 363
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	612 064
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	13 601 422
Výnosová hodnota - zaokrouhleně		Kč	13 600 000

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	531,00 m ² (byty 1 až 11) bez ploch schodišť, chodeb, atd.).
Stanovení jednotkové ceny za 1 m² v rámci přepočtu na uvedenou /stanovenou užitnou plochu stavby : 531,00 m²:	13 600 000 / 531 = 25 612,05,- Kč/m ²
Obestavěný prostor:	2 488,95 m ³
Zastavěná plocha:	119,25 m ²

Užitná plocha - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

Užitková plocha - Definice převzata z dnes již neplatné vyhlášky ministerstva financí č. 85/1997 Sb.

Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů.

Výsledná výnosová hodnota zájmového bytového domu č.pop. 1034/170, k.ú. Černá Pole, na adrese Merhautova 1034/170, 613 00 Brno je námi stanovena zaokrouhleně na částku ve výši :


13 600 000,- Kč

slovy: třináctmilionůšeststtisíc Kč

E. POSUDEK – OCENĚNÍ POMOCÍ POROVNÁVACÍ METODY

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	531,00 m ² (celková započitatelná plocha)
Obestavěný prostor:	2 488,95 m ³
Zastavěná plocha:	119,25 m ²
Plocha pozemku:	379,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01-Prodej činžovního domu 795 m²																	
Lokalita:	Hvězdomá, Brno - Zábřovice																	
Popis:	<p>Ke koupi se nabízí činžovní dům v blízkosti středu města Brna, v oblasti, kde v současné době dochází k revitalizaci obytné čtvrti. Dům byl postaven v roce 1939 tehdejší progresivní firmou Václava Dvořáka. Jedná se o dům s 11 bytovými jednotkami o dispozicích 1+1, 2+1, 3+1 a 1+KK. Byty jsou v současné době pronajaty spolehlivým nájemníkům. V přízemí je také umístěn menší komerční prostor o ploše 25m². K domu přináležejí vnitrobloková zahrádka. Využití domu je možno rozšířit v půdním prostoru nad pátým nadzemním podlažím. Budova s číslem popisným: Zábřovice [490407]?; č. p. 305; objekt k bydlení, Stavba stojí na pozemku: p.č. 66, Stavební objekt: č.p. 305, Adresní místa: Hvězdová 305/8. Obec: Brno [582786], Katastrální území: Zábřovice [610704]. Výměra [m²]: 202. Informace o pozemku: Parcelní číslo: 67, Obec: Brno [582786], katastrální území: Zábřovice [610704], Číslo LV: 588, Výměra [m²]: 85, Druh pozemku: zahrada</p>																	
Pozemek:	287,00 m ²																	
Užitná plocha:	795,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - zdroj - inzerce</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - velikost objektu obdobná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - poloha oceňovaného objektu je lepší</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - obdobné</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - oceňovaný pozemek je o něco větší</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění – oceňovaný dům pouze oprava fasády, okna</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>				K1 Redukce pramene ceny - zdroj - inzerce	0,90	K2 Velikosti objektu - velikost objektu obdobná	1,00	K3 Poloha - poloha oceňovaného objektu je lepší	1,35	K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	K5 Celkový stav - obdobný	1,00	K6 Vliv pozemku - oceňovaný pozemek je o něco větší	1,05	K7 Úvaha zpracovatele ocenění – oceňovaný dům pouze oprava fasády, okna	0,90
K1 Redukce pramene ceny - zdroj - inzerce	0,90																	
K2 Velikosti objektu - velikost objektu obdobná	1,00																	
K3 Poloha - poloha oceňovaného objektu je lepší	1,35																	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00																	
K5 Celkový stav - obdobný	1,00																	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný pozemek je o něco větší	1,05																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – oceňovaný dům pouze oprava fasády, okna	0,90																	
																		
	Zdroj: www.sreality.cz																	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]														
21 500 000	795,00	27 044	1,15	31 051														

Název:	02-Prodej činžovního domu 1 174 m²			
Lokalita:	Brno - Brno-Královo Pole, okres Brno-město			
Popis:	<p>Nabízíme k prodeji ND blízko centra Brna. Dům prošel kompletní rekonstrukcí. V domě se nachází 12 bytových jednotek a 3 nebytové prostory. Byty jsou dispozičně od 1+kk až 3+kk. Každá bytová jednotka má vlastní plynový kotel, vybavenou koupelnu a kuchyňskou linku. V 1. NP domu je komerční prostor o velikosti cca 200 m², který má vlastní vstup z ulice. V 1. PP jsou prostory s klenutými stropy o ploše cca 150 m² a vlastním vstupem z ulice Reissigova. Třetí obchodní prostor o ploše cca 60 m² má vstup ze společných prostor domu. Informace o pozemku: Parcelní číslo: 374, Obec: Brno [582786], katastrální území: Ponava [611379], Výměra [m²]: 323, Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, Adresní místa: Reissigova 126/1, Štefánikova 126/56, Vymezené jednotky: 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/13, 126/14, 126/15.</p>			

Pozemek:	323,00 m ²			
Užitná plocha:	1 174,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - zdroj - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - srovnávací objekt je větší			0,80	
K3 Poloha - poloha oceňovaného objektu je lepší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnávací objekt je v lepším stavu			0,90	
K6 Vliv pozemku – pozemky jsou obdobné			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C
	55 000 000	1 174,00	46 848	0,64
				Upravená j. cena [Kč/m ²] 30 054



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	03-Bytový dům			
Lokalita:	Merhautova 1044/180. k.ú. Černá Pole			
Popis:	Řadový vnitřní bytový dům o jednom podzemním podlaží a čtyřech nadzemních podlažích. Dispozičně je v I.PP nebytový prostor. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová - nová fasáda z dvorní části nemovitosti. Vybavení bytů je většinou původní, koupelny vhodné k rekonstrukci. V roce 2017 dům prošel rekonstrukcí přední fasády, provedení nových rozvodů a vnitřního vybavení. Informace o pozemku: Parcelní číslo: 1556, Obec: Brno [582786], katastrální území: Černá Pole [610771], Výměra [m ²]: 303, Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: Budova s číslem popisným: Černá Pole [490423],; č. p. 1044; bytový dům, Stavba stojí na pozemku: p. č. 1556, Stavební objekt: č. p. 1044, ulice: Merhautova, Adresní místa: Merhautova 1044/180			
Pozemek:	303,00 m ²			
Užitná plocha:	801,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - zdroj - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - velikost srovnávacího objektu je větší			0,90	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnávací objekt je v horším stavu			1,20	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný pozemek je o něco větší			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB Index 2015 / 2017			1,15	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C
	23 000 000	801,60	28 693	1,25
				Upravená j. cena [Kč/m ²] 35 993

Zdroj: Kupní smlouva:
Prodej: V 11306/2015 v
04/2015

Název:	04-Bytový dům			
Lokalita:	náměstí 28. října 1104/17, 602 00 Brno			
Popis:	Jedná se o nepodsklepený objekt nebytové budovy se 4 nadzemními podlažními a podkrovím. Budova min. posledních 40 let sloužila pro administrativní účely – byly zde umístěny kanceláře podniku CHEPOS, n.p., později také úřadovny Katastrálního úřadu pro Brno – venkov. Objekt je půdorysně v 1.NP ve tvaru obdélníka (18,55*20,31m), 1.NP je částečně zapuštěno do terénu, ve vyšších podlažích má objekt půdorys písmene „T“ (schodiště ve dvorní fasádě, do ulice Drobného je ve středu objektu částečný rizalit se 4 osami – sloupy, ve 3.NP ukončeny 4 sochami, balkon, 5. socha ve střední ose 4.NP, střecha je sedlová, do dvora přechází ve střechu pultovou. Konstrukční nosný systém objektu je podélný se dvěma trakty, dům je zděný, zdivo je cihelné, stropy nad 1.NP jsou vyhotoveny z I profilů vyplněných			

deskami Hurdis a PZD (1988), ve vyšších podlažích jsou stropy původní dřevěné, lokálně betonové. Výška od chodníku po římsu = 16,81m, půdní nadezdívka = 1,56m, do hřebene = 3,73m. Střední chodba, na začátku se 4 vyrovnávacími schody, na konci 16 schodů k dosažení dvoru objektu, mezi uličním chodníkem a úrovní dvoru je 3,97 m, konstrukční výšky jednotlivých podlaží : 3,97 m; 4,23 m; 4,43 m; 4,17 m;

Dispoziční řešení :

Objekt slouží převážně k administrativním účelům – kancelářské prostory se nacházejí v 2., 3., 4. NP a v podkroví (jen částečně), v 1.NP jsou situovány prostory provozní – 2x prodejny (1x prodejna obuvi, 1x prodejna).

1.PP – není

1.NP: 1.NP - nebytový prostor 1 (prodejna): 106,00 m², 1.NP – nebytový prostor 2 (prodejna): 97,00 m², Společné prostory (schodišťový prostor, chodby), další nepronajatelné prostory: 1x místnost – vrátnice (dnes serverovna), 1x místnost – zázemí pro uklízečku (šatna, umyvadlo).

2.NP: 2.NP - kanceláře: celkem (120 m²), 2.NP - kanceláře: celkem (120 m²). Společné prostory (schodišťový prostor, chodby), další nepronajatelné prostory: 1x místnost – úklid (záchod a umyvadlo), 1x místnost – kuchyňka.

3.NP: 3.NP - kanceláře: celkem (240 m²) - propojené, výrazná rekonstrukce na náklady nájemce. Společné prostory (schodišťový prostor, chodby), další nepronajatelné prostory: 1x místnost – úklid.

4.NP: 4.NP - kanceláře: celkem (2x120 m²) - propojené, nepronajaté. Společné prostory (schodišťový prostor, chodby), další nepronajatelné prostory: 1x místnost – úklid.

Podkroví: Podkroví - kanceláře: celkem (65 m²). Společné prostory (schodišťový prostor, chodby), další nepronajatelné prostory: 1x místnost – úklid či WC, půdní prostory, 1x místnost – kotelná a další zázemí kolem kotelny.

Pozemek:	661,00 m ²
Obestavěný prostor:	6 867,77 m ³
Užitná plocha:	748,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zdroj - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - velikost srovnávacího objektu je větší	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – srovnávací objekt je lepší	0,85
K5 Celkový stav - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnávací pozemek je o něco větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využití srovnávacího objektu - administrativní budova	0,90

Zdroj: Smlouva kupní NZ 94/2017; N 134/2017 ze dne 03.05.2017

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
32 000 000	748,00	42 781	0,65	27 982

Název: 05-Bytová jednotka

Lokalita: Merhautova 1028/162, k.ú. Černá Pole

Popis: Prodej bytové jednotky situované v bytovém domě na ulici Merhautova 1028/162. Radový koncový bytový dům s byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová. Součástí prodeje i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1539. Stáří: z 50. let 20. století
 Informace o jednotce: Číslo jednotky 1028/2, Typ jednotky: jednotka vymezená podle občanského zákoníku, Způsob využití: byt, Vymezena v: budově č. p. 1028, která je součástí pozemku p. č. 1539, Katastrální území: Černá Pole [610771], Číslo LV: 7146, Podíl na společných částech: 684/9184

Pozemek:	773,00 m ²
Užitná plocha:	68,40 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zdroj - kupní smlouva	1,00
---	------

Zdroj: V-13260/2016 ze dne 09.06.2016

K2 Velikosti objektu - velikost srovnávacího objektu je větší - dům	0,90			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - obdobný	0,90			
K6 Vliv pozemku - srovnávací pozemek je o něco větší	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2016/2017=1.00	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 937 600	68,40	42 947	0,77	33 048

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	27 982 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 626 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 993 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	31 626 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	531,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	16 793 406 Kč
zaokrouhleně	16 800 000 Kč

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	531,00 m ² (byty 1 až 11) bez ploch schodišť, chodeb, atd.).
Stanovení jednotkové ceny za 1 m² v rámci přepočtu na uvedenou /stanovenou užitnou plochu stavby : 531,00 m²:	16 800 000 / 531 = 31 626,00 Kč/m ²
Obestavěný prostor:	2 488,95 m ³
Zastavěná plocha:	119,25 m ²

Užitná plocha - Definice je převzata z Nařízení komise (ES) č.1503/2006: Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje: - konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, šachty, komíny), - funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), - průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

Užitková plocha - Definice převzata z dnes již neplatné vyhláška ministerstva financí č. 85/1997 Sb. Užitkovou plochou bytu se rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů.

Výsledná porovnávací hodnota zájmového bytového domu č.pop. 1034/170, k.ú. Černá Pole, na adrese Merhautova 1034/170, 613 00 Brno je námi stanovena zaokrouhleně na částku ve výši :

16 800 000 Kč

slovy: šestnáctmilionůosmsettisíc Kč

F. REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a stanovení/určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č. 1546, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 1034/170 a pozemku parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9631700141 Magistrátu města Brna, Majetkového odboru (Malinovského nám. 3, 601 67 Brno), jako podklad pro majetkovou dispozici.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **20.07.2017**.

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

REKAPITULACE – ZJIŠTĚNÁ CENA

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	10 566 944,90 Kč
2. Pozemky	1 345 450,- Kč
Výsledná cena - celkem:	11 912 394,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	11 912 390,- Kč

Na základě výše použitého postupu konstatujeme, že cena zjištěná majetku - pozemku parc.č. 1546, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 1034/170 a pozemku parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, činí:

11 912 390,- Kč

slovy: jedenáctmilionůdevětsetdvanácttisíctřistadevadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY:

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

REKAPITULACE – OBVYKLÁ CENA (HODNOTA)

Věcná hodnota staveb	
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	5 143 566,13 Kč
Hodnota pozemků	
Ocenění pozemků cenovou mapou	1 345 450 Kč
Věcná hodnota stavby vč. pozemku celkem zaokrouhleně	6 490 000 Kč
Výnosová hodnota	
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	13 600 000 Kč
Porovnávací hodnota	
Bytový dům, ul. Merhautova 1034/170	16 800 000 Kč

Na základě výše použitého postupu konstatujeme, že obvyklá cena (hodnota) majetku - pozemku parc.č. 1546, jehož součástí je stavba bytového domu č.pop./č.or. 1034/170 a pozemku parc.č. 1547, vše k.ú. Černá Pole, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, činí:

16 800 000,- Kč

slovy: šestnáctmilionůosmsettisíc Kč

Objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomu znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2017

V Brně, 07.08.2017

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

znalecký ústav
Nám.28.října 3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051

Vypracoval :

Ing. arch. Michaela Ráčková
technický pracovník ústavu

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec odpovědný za činnost ústavu

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Ve smyslu §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění prohlašuje podepsaný soudní znalec, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 4834-119/2017 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

H. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 19.01.2017.

Příloha č. 2: Informace z aplikace ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí – oceňovaný pozemek se stavbou + další pozemek.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1546
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Černá Pole [610771]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	203
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Černá Pole [490423]; č. p. 1034; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1546
Stavební objekt:	č. p. 1034
Ulice:	Merhautova
Adresní místa:	Merhautova 1034/170

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti: *Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

Seznam BPEJ: *Parcela nemá evidované BPEJ.*

Omezení vlastnického práva: Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy: Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1547
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Černá Pole [610771]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	176
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20710	176

Omezení vlastnického práva: Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy: Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Příloha č. 3: Fotodokumentace

	
<p>Bytový dům – pohled z ulice</p>	<p>Bytový dům – pohled z vnitrobloku</p>
	
<p>Bytový dům – pohled na interiér sklepu (1.PP)</p>	<p>Bytový dům – pohled do prostoru kuchyně jednoho z bytů</p>
	
<p>Bytový dům – pohled do prostoru kuchyně jednoho z bytů</p>	<p>Bytový dům – pohled do prostoru chodby jednoho z bytů</p>

Přílohy

ELEKTRONICKÁ VERZE

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2017 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: --- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1546	203	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1034, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1546				
1547	176	zahrada		zemědělský půdní fond

1	Jiná práva - Bez zápisu			
	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu			
	Jiné zápisy - Bez zápisu			
	Plomby a upozornění - Bez zápisu			
	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			

Historie

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:136/1993

Z-400136/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:792/1994

Z-400792/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1547	20710	176
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2017 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.01.2017 12:23:35