

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1802 / 002 / 2018



o ceně věci nemovité

**pozemek p.č. 5448 – zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 311 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 3576
ulice Táborská č.o. 30,
katastrální území Židenice, město Brno, okres Brno–venkov.**

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno, majetkový odbor
Účel posudku:	zjištění ceny obvyklé při převodu nemovitosti
Posudek vypracoval :	Ing. Pavlovský Josef, znalec, bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz
Datum místního šetření:	21. 12. 2017, 03. 01. 2018 a 04. 01. 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	03. 01. 2018
Použitý oceňovací předpis:	vyhláška ministerstva financí č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
V Brně, dne	15. 01. 2018
Tento znalecký posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a předává se ve dvojitým vyhotovení.	

OBSAH

1. Úvod
2. Podklady
3. Celkový popis
4. Vlastnictví nemovitosti
5. Metody zjištění hodnoty nemovitosti
6. Popis nemovitosti, výpočet výměr, opotřebení
7. Nákladová hodnota nemovitosti
8. Pozemky
9. Výnosová hodnota nemovitosti
10. Hodnota nemovitosti stanovená srovnávací metodou
11. Omezení vlastnických práv
12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny
13. Závěr, zdůvodnění ceny obvyklé

Přílohy

Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001

Katastrální mapa

Fotodokumentace

Mapa okolí nemovitosti

1. Úvod

Úkolem znalce je zjištění *administrativní ceny a obvyklé (tržní) ceny* objektu bydlení č.p. 3576, který se nachází ve městě Brně.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 5448 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 311 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 3576 ulice Táborská č.o. 30, katastrální území Židenice, město Brno, okres Brno–venkov.

Předmětem ocenění je i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Úkolem znalce je stanovení **ceny obvyklé (tržní)** dle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 03.01.2018 Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 21.12.2017, 3.1.2018 a 4.1.2018.

2. Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 vydaný dne 3.8.2016 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno
- katastrální mapa ze dne 3.8.2016
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- žádost o vyhotovení znaleckého posudku, vydaná pod č.j. MMB/0305187/2016/2016
- objednávka č. 9631700363 na zpracování znaleckého posudku, vydaná Magistrátem města Brna s č.j. MMB/0434381/2017
- nájemní smlouva o nájmu bytu v domě ze dne 26.8.1992 uzavřená mezi Podnik nového hospodářství Brno a panem Boris Tančev
- evidenční list platný ke dni ocenění od bytové jednotky č.5, uživatel pan Tančev
- náklady na opravy a údržbu domu za rok 2012 až 2016 ze dne 27.7.2016
- vyčíslení nákladů na správu ve výši 464,- Kč/měsíc
- pojistná smlouva včetně přílohy (tabulka s jednotlivými objekty
- smlouva o nájmu uzavřená mezi pronajímatelem, Statutární město Brno a nájemcem Knihkupectví Ryšavý uzavřená dne 25.3.2002. Jedná se o smlouvu na pronájem nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží bytového domu
- smlouva o nájmu uzavřená mezi pronajímatelem, Statutární město Brno a nájemcem Knihkupectví a nakladatelství uzavřená dne 20.10.2006, resp. 16.10.2006, jedná se o smlouvu na pronájem skladových prostor v dvorním traktu domu
- evidenční list platný ke dni ocenění na nebytový prostor
- kolaudační rozhodnutí ze dne 20.9.1996 na úpravu prostor nebytové jednotky – prodejny knih
- stavební povolení na úpravu nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží. Stavební povolení bylo vydáno dne 8.7.1996
- informace o prodejních cenách některých nemovitostí, které byly zaslány elektronicky panem Ing. P Doležalem
- znalecký posudek č.2739-108/2016, který na oceňovaný objekt zpracoval pan. Ing. Peterka dne 6.9.2016
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí č.**457/2017 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2016 (URS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí vydaný v roce 2014odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 5448 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 3576. Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Brně, městské části Židenice, katastrální území Židenice, na ulici Táborská č.o. 30.

Městská část Židenice se nachází ve východní části města Brna. Vzdálenost do centra města Brna, k hlavnímu vlakovému nádraží je asi 2,8 km.

Okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy, některé s nebytovým prostorem v prvním nadzemním podlaží. V blízkosti oceňovaného domu je novostavba pětipodlažního bytového domu.

Lokalita je dobře dopravně dostupná. Ulice Táborská je však relativně rušnou komunikací s městskou hromadnou dopravou (autobus i tramvaj), což má negativní vliv na kvalitu bydlení.

Přístup k objektu je po zpevněné komunikaci. Parkování na vlastním pozemku není možné. Parkování není možné ani v blízkosti objektu na veřejné komunikaci.

Objekt je dobře dopravně dostupný. Zastávka městské hromadné dopravy je v blízkosti.

Oceňovaný objekt č.p. 3576 je řadový koncový (z pravé strany je proluka). Dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží.

Objekt má uliční část a dvorní křídlo. První nadzemní podlaží je využíváno jako nebytová jednotka – prodejna knih. Ve druhém nadzemním podlaží je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1. Dvorní křídlo je ve velmi špatném technickém stavu, částečně využíváno ke skladování.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy nad nadzemním podlažím jsou dřevěné trémové s podbitím, střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno.

Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné.

Vytápění nebytové jednotky je lokální plynové, bytová jednotka má vytápění ústřední s plynovým kotlem.

Dle dostupných informací a informací z poskytnutého znaleckého posudku byl dům postaven kolem roku 1890. Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2012 až 2016 ve výši 134 861,24 Kč, což je cca 26,8 tis. Kč ročně.

Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí a to přípojku vody, plynu, kanalizaci a elektro. Za domem je malá zahrada (část pozemku p.č. 5448). Pozemek bez údržby. Z levé strany oploceno, plot je ve vlastnictví majitele sousedního pozemku.

Ke dni ocenění jsou obě jednotky pronajímány. Byly předloženy nájemní smlouvy a také aktuální výpočtové listy s uvedenou výší nájemného.

Nebytová jednotka nacházející se v prvním nadzemním podlaží (prodejna knih) má výměru 63,90 m² a je pronajímána za částku **3 434,- Kč/měsíc**.

Bytová jednotka ve druhém nadzemním podlaží má užitnou plochu 76,20 m² je pronajímána za částku **6 473,- Kč** měsíčně.

V roce 2006 byla podepsána nájemní smlouva na pronájem 40 m² v dvorním křídle objektu a to za částku 2 000,- Kč/rok. Vzhledem ke špatnému technickému stavu již není tato část domu pronajímána.

4. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 3. 8. 2016:

- **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno**

5. Metody zjištění hodnoty

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a ceny zjištěné dle cenového předpisu.

Pro odhad ceny obvyklé je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- **cena administrativní (vyhlášková)** – jde se o cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu, tj. podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- **metoda nákladového ohodnocení (věcná hodnota)** – jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena vystihuje reálný technický stav ke dni ocenění),
- **metoda výnosová (výnosová hodnota)** – vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti,

- metoda porovnávací – jde o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí,
- metoda střední hodnoty – zjištění hodnoty nemovitosti jako prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové,
- vážený průměr – odhad ceny obvyklé váženým průměrem, největší váha je dána na hodnotu výnosovou a srovnávací.

Pro stanovení ceny obvyklé bude použito metody nákladové, výnosové a porovnávací. Při stanovení ceny obvyklé je přihlíženo zejména k technickému stavu objektu a jeho případnému dalšímu využití.

6. Popis objektu

Objekt bydlení č.p.3576, které jsou součástí pozemku 5448

Oceňovaný objekt je řadový koncový, je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Půdorys objektu je varu písmene L. Dvorní křídlo není podsklepené a má jedno nadzemní podlaží.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, pravděpodobně z cihel plných pálených založené na základových pasech. Izolace proti zemní vlhkosti buď chybí, nebo není funkční.

Stropy nad podzemním podlažím jsou nespálné. Stropní konstrukce nad nadzemními podlažními jsou dřevěné trámové s podbitím a omítkou.

Světlá výška prvního nadzemního podlaží je 2,97 m, v části 3,22 m. Ve druhém nadzemním podlaží je světlá výška 3,01 m. V podzemním podlaží 1,90 m.

Střeška je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Podkroví není zatepleno a není využíváno. Nad dvorním křídlem je střeška pultová.

Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v původních dřevěných zárubních. Okna dřevěná dvojí.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé. V prodejně jsou podlahy vlýskové, v zázemí betonové, částečně PVC.

V bytové jednotce je PVC, v pokojích koberce na dřevěné podlaze.

Na WC je PVC, stěny bez obkladů. V koupelně je beton, na kterém je PVC. Keramický obklad je pouze na jedné stěně (s umyvadlem).

Jsou provedeny rozvody plynu, studené i teplé vody a elektroinstalace. Kanalizace je svedena do veřejného řadu.

V prodejně v zadní místnosti je malý průtokový ohřívač, který není funkční. Vytápění prodejny je lokální plynovými topidly.

Vytápění bytové jednotky je ústřední, s kotlem plynovým, radiátory deskové. Jsou zde krbová kamna. Dle dostupných informací byla lokální plynová topidla, plynový kotel i krbová kamna provedeny na náklady nájemníka.

Technický stav objektu

Dle dostupných informací a informací z poskytnutého znaleckého posudku byl dům postaven kolem roku 1890. Technické i materiálové řešení odpovídají uvedenému stáří.

Celkově lze technický stav objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu.

Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit. Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady.

Rozvody elektroinstalace jsou původní, měděné, již nevyhovující dnešním požadavkům. Izolace proti zemní vlhkosti není funkční, podzemí podlaží je značně zvlhlé. Některé prostory podzemního podlaží jsou zasypány a nelze je využívat.

Venkovní omítky opadávají.

Dispoziční řešení:

První nadzemní podlaží je využíváno jako nebytová jednotka – prodejna knih. Výměra prostor dle evidenčního listu je **63,90 m²**.

Ve druhém nadzemním podlaží je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1.

Výměra jednotky je **76,20 m²**.

Dvorní křídlo je ve velmi špatném technickém stavu, částečně využíváno ke skladování. Objekt je částečně podsklepený, sklepní prostory jsou vlhké, částečně zasypané. Nevyužitelné.

7. Nákladová hodnota nemovitostí

Použitá metodika

Použitá metodika – jako nejvhodnější, na naše poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Pro zjištění věcné ceny (ceny reprodukční s opotřebením) se použije vyhláška Ministerstva financí č. č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při výpočtu se neuvažuje s koeficientem K_{pp} .

Základem pro ocenění staveb je zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením

zjištěného obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení. Výsledkem jsou skutečné náklady na provedení stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. podzemní podlaží	11,90*5,60+4,10*4,95	=	86,94
1. nadzemní podlaží	11,90*9,70+0,95*4,00+15,00*5,10	=	195,73
2. nadzemní podlaží	11,90*9,70+0,95*4,00	=	119,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. podzemní podlaží	86,94 m ²	2,05 m
1. nadzemní podlaží	195,73 m ²	3,50 m
2. nadzemní podlaží	119,23 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavby	(11,90*5,60+4,10*4,95)*2,05	=	178,22 m ³
vrchní stavby	(11,90*9,70+0,95*4,00)*(3,45+3,25+0,10) +(15,00*5,10)*(3,25+0,10)	=	1 067,04 m ³
zastřešení	119,23*3,90/2+15,00*5,10*1,70/2	=	297,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavby	PP	178,22 m ³
vrchní stavby	NP	1 067,04 m ³
zastřešení	Z	297,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 542,78 m ³

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	základové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trémové, na PP nespalné	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	omítky	S	100
8. Fasádní omítky	omítky	S	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady	bělinové keramické obklady	S	100
11. Schody	dvouramenné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá (kastlová)	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné vlýsky, koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	beton, PVC	S	75
15. Podlahy ostatních místností	v dvorním křídle hlína/beton	P	25
16. Vytápění	lokální plynové	P	50
16. Vytápění	ústřední	S	50
17. Elektroinstalace	původní měděná	P	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	rozvody vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač	P	50
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel	S	50
21. Instalace plynu	ano	S	100
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů do řadu	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyně	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	100
25. Záchod	splachovací WC	S	100
26. Ostatní	není zde další vybavení	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	75	1,00	1,05
15. Podlahy ostatních místností	P	1,40	25	0,46	0,16
16. Vytápění	P	4,20	50	0,46	0,97
16. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
17. Elektroinstalace	P	4,00	100	0,46	1,84
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	P	1,60	50	0,46	0,37
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9269

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9269
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 579,59
Plná cena: 1 542,78 m ³ * 4 579,59 Kč/m ³	=	7 065 299,86 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 128 roků		
Opotřebení: 85,000 %	-	6 005 504,88 Kč
Nákladová cena stavby	=	1 059 794,98 Kč

Zaokrouhleno = **1 060 000,- Kč**

8. Pozemky

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 10001 ze dne 3.8.2016 je předmětem ocenění pozemek :

- p.č. 5448 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 311 m²

Cenová mapa stavebních pozemků č. 10, která byla v platnost ve městě Brně, již od 31.8.2017 neplatí.

Dle této cenové mapy se pozemky nachází v lokalitě, u které je stanovena jednotková cena ve výši **4 110 Kč/m²**.



Pozemek je rovinný, z velké části zastavaný. Půdorysný tvar přibližně obdélníkový.

Napojeno na přípojky inženýrských sítí (plyn, voda, kanalizace, elektro).

Cenu obvyklou pozemku zastavěného stavbou nelze dle mého názoru objektivně zjistit. Součástí pozemku je stavba a ta tvoří s pozemkem jeden neoddělitelný funkční celek.

Pro stanovení „věcné“ hodnoty pozemku lze použít jednotkovou cenu uvedenou v cenové mapě.

Výpočet ceny

Pro výpočet ceny zastavěného pozemku p.č. 5448 uvažuji s částkou ve výši 4 110,- Kč/m².

Výměra pozemku p.č. 5448	311,00 m ²
Jednotková cena	4 110,00 Kč/m ²
Cena pozemku	$311 \text{ m}^2 * 4 110,- \text{ Kč/m}^2 =$
	<u>1 278 210,00 Kč</u>
Cena pozemku - zaokrouhleno	1 280 000,00 Kč

9. Výnosová hodnota

Použitá metodika

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, respektive obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovení hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období. Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se stále ještě Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní. Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet a kde trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty – **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

Výnosová hodnota = (stabilizovaný výnos / úrok. míra kapitalizace) x 100

K metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos z nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry z vkladů, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitostí výnosovou metodou v úvahu a považovat ji ze jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozováním a pronajímáním objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tvz. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemku).

Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření věčné renty je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl „střádán“ kapitál na konstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostí (tj. zvýšení o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“, bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním nemovitosti (např.: teplo, teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, případně další služby). Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílejí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, tj. pro odhad obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty

Ke dni ocenění jsou obě jednotky pronajímány. Byly předloženy nájemní smlouvy a také aktuální výpočtové listy s uvedenou výší nájemného.

Nebytová jednotka nacházející se v prvním nadzemním podlaží (prodejna knih) má výměru 63,90 m² a je pronajímána za částku **3 434,- Kč/měsíc**.

Bytová jednotka ve druhém nadzemním podlaží má užitnou plochu 76,20 m² je pronajímána za částku **6 473,- Kč** měsíčně.

V roce 2006 byla podepsána nájemní smlouva na pronájem 40 m² v dvorním křídle objektu a to za částku 2 000,- Kč/rok. Vzhledem ke špatnému technickému stavu již není tato část domu pronajímána.

Nájemné považují za obvyklé.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2012 až 2016 ve výši 134 861,24 Kč, což je cca 26,8 tis. Kč ročně.

Byla sdělen výše nákladů na správu ve výši 464,- Kč/měsíc

Další výdaje jako například daň a pojištění nebyly sděleny. Jsou uvažovány v obvyklé výši . Míru kapitalizace stanovují v optimistické výši a to 6 %.

Roční příjmy

	<i>Výměra v m²</i>	<i>Kč/měsíc</i>	<i>Kč/rok</i>
nebytové prostory - prodejna	63,90	3 434,-	41 208,-
bytová jednotka	76,20	6 473,-	77 676,-
Příjmy ročně			118 884,-Kč

Roční výdaje

daň z nemovitosti			1 705,- Kč
roční pojistné	ve výši 0,023 promile z VC		3 200,- Kč
údržba			26 800,- Kč
správa	464,- Kč/měsíc x 12		5 568,- Kč
Roční výdaje			37 273,- Kč

Výpočet ročního čistého příjmu

Příjmy z nájemného		118 884,- Kč
Výdaje (náklady)		37 273,- Kč
Roční čistý příjem		81 611,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti:

Míra kapitalizace		6,00 %
Výnosová hodnota	$= \frac{\text{Příjmy}}{\text{Míra kapitalizace}} = \frac{81\,611,-}{6,00\%} \times 100\% =$	1 360 183 Kč
Zaokrouhleno		1 360 000,00 Kč

10. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

Jde se o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří a internetové nabídky nemovitostí.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je také umístění jednotky v objektu a hlavně její stavebně technický stav.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace.

V nabídce realitních kanceláří je k prodeji nabízen nebytový prostor, který se nachází v novostavbě bytového domu, který stojí na ulici Taussigova, v blízkosti ulice Svatoplukova v městské části Židenice.

Jde o nebytový prostor o výměře 168 m², z toho je 68 m² v prvním nadzemním podlaží.

Požadovaná cena 2 600 000,- Kč, tj. cca **15 400,- Kč/m²/UP**. Lokalitu lze hodnotit jako méně atraktivní, jedná se však o prostory v novostavbě.

Jedná se o cenu nabídkovou, inzerována je sleva při rychlém jednání.



Na ulici Koliště byla prodána nebytová jednotka – prodejna o výměře 47,5 m². Jedná se o třípodlažní zděný bytový dům s nebytovými prostory. Jednotka je v přízemí tohoto domu.

Je po celkové rekonstrukci z roku 2014. Výrazně lepší technický stav. Výhodou je možnost parkování přímo před objektem, atraktivnější místo.

Prodáno za částku 1 925 000,- Kč. V této ceně však bylo i vybavení jednotky kancelářským nábytkem.

Pro srovnání je využito informací o skutečných prodejích nemovitostí v této lokalitě, které poskytnuty objednatelem znaleckého posudku.

Dle těchto informací byl v prosinci 2016 prodán na ulici Táborské, k.ú. Židenice pozemek p.č. 5440 o výměře 245 m², včetně rodinného domu č.p. 3334 za částku 3 650 000,- Kč.

Jednotkové výměry jsou určeny pouze z informací dostupných na internetových stránkách. Dle fotografie lze předpokládat lepší technický stav. Objekt je využíván k rodinnému bydlení. Nejsou zde nebytové prostory (prodejny). Dle leteckých snímků a informací z KN lze odvodit zastavěnou plochu cca 205 m², tedy orientační užitná plocha by měla být cca 170 m².

Při prodejní ceně 3 650 000,- Kč je jednotková cena cca **21 470,- Kč/m²/UP**.



Další prodej byl uskutečněn 11/2012. Jednalo se o pozemek p.č. 5437 jehož součástí je dům č.p. 3353, ulice Táborská. Výměra pozemku 308 m².

Jednotkové výměry jsou určeny pouze z informací dostupných na internetových stránkách. Dle leteckých snímků a informací z KN lze odvodit zastavěnou plochu cca 180 m², tedy orientační užitná plocha by měla být cca 153 m².

Při prodejní ceně 2 799 000,- Kč je jednotková cena cca 18 290,- Kč/m²/UP.

Jedná se však o prodej z roku 2012. Dle Českého statistického úřadu vzrostly ceny bytů od roku 2012 do 2017 o 28 %. Při avizovaném růstu cen o 28 % lze odvodit jednotkovou cenu ve výši cca **23 400,- Kč/m²/UP**.



V prosinci 2016 byl prodán pozemek p.č. 5435 o výměře 146 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 3647, ulice Táborská.

Řadový vnitřní zděný bytový dům, podsklepený, tři nadzemní podlaží.

Jednotkové výměry jsou určeny pouze z informací dostupných na internetových stránkách. Dle leteckých snímků a informací z KN lze odvodit zastavěnou plochu, která je cca 80 m². Jsou zde tři bytové jednotky. Orientační užitnou plochu odvozují ve výši 205 m². S prostory podzemního podlaží neuvažují.

Prodejní cena byla 6 mil. Kč, tedy cca **29 270,- Kč/m²/UP**.

Jedná se však pouze o bytové jednotky, u kterých je jednotková cena vyšší, než u ploch nebytových.



Všechny tři výše uvedené skutečné prodeje jsou na ulici Táborská, tedy stejná lokalita, jako je oceňovaná nemovitost.

Na základě výše uvedeného, vzhledem k technickému stavu objektu a mírnému růstu cen v roce 2017, odvozují jednotkovou cenu ve výši **24 500,- Kč/m²/UP**.

Užitná plocha objektu je 63,90 m² + 76,20 m², tedy **140,1 m²**.

S prostory ve dvorním křídle (cca 40 m²) není uvažováno, jelikož se jedná o prostory ve velmi špatném technickém stavu a bez rozsáhlejších úprav je není možno využívat.

Cena nemovitosti stanovená srovnávací metodou je **140,1 m² x 25 000,- Kč/m²/UP** je 3 502 500,- Kč, po zaokrouhlení 3 500 000,- Kč.

Cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou je

3 500 000,- Kč

11. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 03.08.2016 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná věcná břemena a zástavní práva

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny

Nákladová cena nemovitosti včetně pozemku	2 340 000,00 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	1 360 000,00 Kč
Srovnávací hodnota	3 500 000,00 Kč

13. Závěr, zdůvodnění ceny obvyklé

Celkově lze technický stav oceňovaného objektu hodnotit jako špatný. Vlastník nemovitosti neprováděl žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze odstraňování havarijního stavu. Některé prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti je nutné rekonstruovat či opravit.

Některé dílčí opravy si prováděly nájemníci na vlastní náklady (vytápění, nášlapné vrstvy podlah apod.). Nákladová hodnota objektu č.p. 3576 je **1 060 000,- Kč**.

Příjmy z pronájmu dvou jednotek jsou ve výši 9 907,- Kč/měsíc. Výnosová hodnota nemovitosti je pouze **1 360 000,- Kč**.

Hodnota nemovitosti stanovená srovnávací metodou je **3 500 000,- Kč**.

Pro stanovení ceny obvyklé lze provést ještě úvahu, a to prodej nemovitosti za účelem demolice objektu a přípravy pozemku pro případnou novou výstavbu.

V případě, že by se jednalo o pozemek volný, nezastavěný, by jeho cena mohla pohybovat v rozmezí 10 až 14 tis. Kč/m² v závislosti na stavbě, která zde může být postavena.

Náklady na demolici oceňovaného objektu by se dle odhadů mohly pohybovat kolem 700,- Kč/m³ obestavěného prostoru, tedy 1543 m³, tj. cca 1 080 000,- Kč.

Cena „připraveného“ pozemku k výstavbě 311 m² x 14 000,- Kč/m² = 4 354 000,- Kč

Po odečtu nákladu na demolici by se (optimistická) cena obvyklá pozemku p.č. 5448 mohla pohybovat kolem **3 275 000,- Kč**.

Zde je však nutno zohlednit skutečnost, že ve městě Brně není platný Územní plán, stanoviska majitelů sousedních nemovitosít k případné výstavbě jsou negativní, není zpracována žádná dokumentace a podobně.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí (pozemek p.č. 5448 jehož součástí je objekt bydlení č.p. 3576) stanovenou podle § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve výši :

3 500 000,00 Kč

slovy: třimilionpětsettisíc Kč

V Brně, dne 15.01.2018

Ing. Josef Pavlovský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1802/002/2018 znaleckého deníku.

V Brně, dne 15.01.2018

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- **kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí**
- **katastrální mapa**
- **fotodokumentace**
- **mapa okolí nemovitosti**