

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

č. 2835 – 86/2016

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé bytového domu č.p. 215 na ulici Charbulova 27 v obci Brno, katastrální území Černovice, okres Brno - město s pozemky parc. č. 153, parc. č. 154 a příslušenstvím

---

Objednatel posudku: Statutární město Brno, Majetkový odbor MMB,  
Malinovského nám. č. 3, PSČ 601 67

Účel posudku: Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Posudek vypracoval: Ing. Jan Zámečník, znalec bytem Brno, Štefánikova 74,  
PSČ 612 00

Datum místního šetření: 3.11.2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 3.11.2016

Použitý oceňovací předpis: Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.,  
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a  
č. 53/2016 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.  
151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb.,  
č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012  
Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č.  
228/2014 Sb.  
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých  
zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

V Brně dne 15.11.2016

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

# A) Nález

## 1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. List vlastnictví, LV 10001, obec Brno, katastrální území Černovice, okr. Brno - město, k datu 10.5.2016

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

Pozemky:

parc. č. 153 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 256 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba: Černovice čp. 215, zp. využití byt. dům

Stavba stojí na pozemku parc. č. 153

parc. č. 154 - zahrada, výměra 915 m<sup>2</sup>, zemědělský půdní fond

- 1.2. Kopie katastrální mapy

- 1.3. Kopie cenové mapy

- 1.4. Evidenční listy pro výpočet nájemného, platné od 1.8.2016

- 1.5. Výsledky místního šetření spojené s měřením ze dne 3.11.2016

- 1.6. Objednávka čís. 9631600206, čj. MMB/0379195/2016, ze dne 30.9.2016

- 1.7. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., **ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č.345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č.228/2014 Sb.

- 1.8. Použitý software

Pluto - olt, NemExpress

- 1.9. Literatura:

- vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění vyhl. č. 77/1993 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících a ve znění vyhl. č. 432/2002 Sb.

## 2. Popis oceňované nemovité věci (dále jen nemovitost)

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Brno na ulici Charbulova. Tvořena je bytovým domem, pozemky s trvalým porostem a vedlejší stavbou. Dům je situován jako vnitřní řadový v zástavbě bytových domů stejného konstrukčního a objemového řešení. Průčelím je dům umístěn na hranici vlastního pozemku a veřejné komunikace. Na dům navazuje dvůr a zahrada. Ve dvorní části na bytový dům navazuje vedlejší stavba – jednopodlažní sklad zastřešený plochou střechou. Na vedlejší stavbu navazuje dřevěná kůlna v nevyhovujícím technickém stavu (objekt k odstranění).

Nemovitost je napojena na rozvod elektrické energie, plynu, vody a kanalizace. Z předložených materiálů a výsledků místního šetření bylo zjištěno, že stáří domu je 109 roků. Prohlídka bytů nebyla provedena z důvodů problémové komunikace s nájemníky. Při místním šetření byl přítomen pracovník Městské části Brno-Černovice, který poskytl informace k vybavení jednotlivých bytů.

## **B) Posudek - ocenění nemovitosti**

### OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovanou nemovitost tvoří:

#### **1) Hlavní stavby**

- Bytový dům ( §§ 12, 31, 32 )  
**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

#### **2) Vedlejší stavba ( § 16 )**

- Sklad

#### **3) Trvalé porosty ( § 47 )**

- Ovocné a okrasné porosty

#### **4) Pozemek**

- Stavební pozemky ( § 2 vyhlášky a § 10 zák. č. 151/1997 Sb.)

## **1. Bytový dům**

### Výpočet ceny nákladovým způsobem

#### 1.1. Popis

Jedná se o vnitřní řadový, částečně podsklepený dům, s celkovými dvěma nadzemními podlažními, zastřešený sedlovou a šikmou pultovou střechou. V půdoryse je dům tvaru písmene "L". Na uliční část domu navazuje dvorní obytné křídlo. Přístup k domu je z průčelí z ulice Charbulova, vstup je vchodovými dveřmi. Na vstupní dveře navazuje průběžná chodba ukončená dveřmi do dvora. Ve dvorní části v nároží domu je dřevěná veranda, přes kterou je

vstup do obytné části v prvním NP a ke schodišti na pavlač ve druhém nadzemním podlaží. V podzemním podlaží je umístěn sklepní prostor přístupný poklopem v podlaze verandy. V prvním NP jsou umístěny dva byty: byt 2+1 v uliční části domu, přístupný z průběžné chodby a z verandy a byt 1+1 umístěný ve dvorním křídle a přístupný z prosklené verandy. Ve druhém NP jsou tři byty: 2x byt 1+1 umístěný v uliční části domu a byt 1+1 ve dvorním křídle domu. Pro dva byty ve druhém NP je společný WC na pavlači.

Základy jsou bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce vyzdívané tl 50cm. Stropní konstrukce dřevěná trámová s podbitím. Konstrukce střechy dřevěná sedlová, a pultová. Krytina pálená tašková. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka vápenná hladká, podezdívka s keramickým obkladem. Schody betonové otevřené do pavlače. Podlahy betonové s PVC a dlažbou. Vnitřní omítky vápenné hladké původní. Dveře dřevěné, plné a prosklené. Okna původní dřevěná dvojitá fyzicky opotřebovaná. Vnitřní obklady částečně ve sprchových koutech. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, plynu, elektro 230V a kanalizace. Ohřev vody bojlerem. Vnitřní vybavení – umyvadla a sprchové kouty, WC splachovací. Ostatní vybavení – chybí. V bytovém domě byla provedena revize rozvodů elektro a rozvodu plynu, průběžně prováděna základní údržba. Zařazení oceňovaného domu:

Ke dni ocenění byl bytový dům pronajat. Ocení se kombinací nákladovým a výnosovým způsobem.

### Fotodokumentace:

Uliční pohledy:



Uliční pohledy:



Dvorní pohled:



Vedlejší stavba:



Dřevěná kůlna:



Průběžná chodba:



Půdní prostor:



## 1.2. Výměry pro ocenění

Výměry stanoveny dle přílohy č. 1 vyhlášky

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží                          | Plocha                                  |               | [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------|---|---------------|-------------------|
| 1. PP                            | 3,50 × 4,50                             | =             | 15,75             |
| 1. NP                            | 9,45 × 9,35 + 2,28 × 4,16 + 4,90 × 8,72 | =             | 140,57            |
| 2. NP                            | 9,45 × 9,35 + 2,28 × 4,16 + 4,90 × 8,72 | =             | 140,57            |
| Zastavěné plochy a výšky podlaží |   |               |                   |
| Podlaží                          | Zastavěná plocha                        | Konstr. výška |                   |
| 1. PP                            | 15,75 m <sup>2</sup>                    | 2,20 m        |                   |
| 1. NP                            | 140,57 m <sup>2</sup>                   | 3,65 m        |                   |
| 2. NP                            | 140,57 m <sup>2</sup>                   | 3,65 m        |                   |
| <b>Součet</b>                    | <b>296,89 m<sup>2</sup></b>             |               |                   |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\ 060,81 : 296,89 = 3,57\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $296,89 : 3 = 98,96\text{ m}^2$

## 1.3. Výpočet obestavěného prostoru

Podle příl. č. 1 vyhlášky

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží       | Obestavěný prostor  |   |                         |
|---------------|---|---|-------------------------|
| Spodní stavba | 3,50 × 4,50 × 2,20  | = | 34,65 m <sup>3</sup>    |
| Vrchní stavba | (9,45 × 9,35 + 2,28 × 4,16 + 4,90 × 8,72) × 7,29  | = | 1 024,76 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení    | (9,45 × 9,35 + 2,28 × 4,16 + 4,90 × 8,72) × (0,40 + 3,50:2) + (1,12 × 4,16 + 1,12 × 4,25) × 1,0 | = | 311,65 m <sup>3</sup>   |

**Obestavěný prostor - celkem: 1 371,06 m<sup>3</sup>**

## 1.4. Základní cena ZC za 1 m<sup>3</sup> OP

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Jedná se o objekt vyzdívaný, základní cena se určí dle přílohy č. 8 vyhl. Podle účelu užití se jedná o budovu typu „K“ - domy bytové netypové, základní cena 2 150,00 Kč/m<sup>3</sup>.

## 1.5 Výpočet základní ceny upravené ZCU

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | P | 6,00           | 100      | 0,46  | 2,76                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 18,80          | 100      | 1,00  | 18,80               |
| 3. Stropy                            | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 5,30           | 100      | 1,00  | 5,30                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,70           | 100      | 1,00  | 0,70                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 6,90           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 10. Schody                           | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 11. Dveře                            | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,40           | 100      | 1,00  | 5,40                |
| 14. Povrchy podlah                   | P | 3,10           | 100      | 0,46  | 1,43                |
| 15. Vytápění                         | P | 4,70           | 100      | 0,46  | 2,16                |
| 16. Elektroinstalace                 | P | 5,20           | 100      | 0,46  | 2,39                |
| 17. Bleskosvod                       | C | 0,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 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                 | P | 2,10           | 100      | 0,46  | 0,97                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 3,80           | 100      | 1,00  | 3,80                |
| 24. Výtahy                           | C | 1,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | C | 5,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 81,31               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,8131</b>       |

### Ocenění

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 150,00        |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | × | 0,9390          |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | × | 0,9867          |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | × | 0,8882          |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | × | 0,8131          |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | × | 1,2000          |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | × | 2,1180          |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>3 656,38</b> |

## 1.6. Výpočet ceny

$$\text{Plná cena: } 1\,371,06 \text{ m}^3 \times 3\,656,38 \text{ Kč/m}^3 = 5\,013\,116,36 \text{ Kč}$$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení:  $100 \% \times S : PCŽ = 100 \% \times 110 : 160 = 68,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,8 \% / 100)$

**Bytový dům - zjištěná cena**

$$\begin{array}{r} \times \quad 0,312 \\ \hline = \quad 1\,564\,092,30 \text{ Kč} \end{array}$$

## 2. Vedlejší stavby

### 2.1. Sklad

#### 2.1.1. Základní popis

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt, situovaný ve dvorní části, bezprostředně navazující na bytový dům. Základy chybí. Obvodová konstrukce zděné. Stropní konstrukce chybí. Střeška plochá, krytina živičná. Podlahy betonové hrubé. Dveře dřevěné. Okno jednoduché. Vnitřní rozvod elektro chybí. Objekt je neudržovaný, omezeně užívaný.

#### 2.1.2. Výměry pro ocenění

Dle přílohy č. 1 vyhl.

#### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha      |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-------------|---|-------------------|
| 1. NP | 3,01 × 3,60 | = | 10,84             |

#### 2.1.3. Výpočet obestavěného prostoru

Dle přílohy č. 1 vyhl.

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název         | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|---------------|--------------------|---|----------------------|
| Vrchní stavba | 3,01 × 3,60 × 2,80 | = | 30,34 m <sup>3</sup> |

Obestavěný prostor - celkem: 30,34 m<sup>3</sup>



#### 2.1.4. Základní cena ZC za 1 m<sup>3</sup> OP

Jedná se o objekt zděný, nepodsklepený, neumožňující zřízení podkroví. Jde o vedlejší stavbu typ „B“. Kód CZ – CC 1274, základní cena 1250 Kč/m<sup>3</sup>.

#### 2.1.5. Výpočet základní ceny upravené ZCU

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

##### **Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | C | 7,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |
| 3. Stropy                            | C | 19,80          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                           | S | 8,10           | 100      | 1,00  | 8,10                |
| 6. Klempířské práce                  | S | 1,70           | 100      | 1,00  | 1,70                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,10           | 100      | 1,00  | 6,10                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 10. Okna                             | S | 1,10           | 100      | 1,00  | 1,10                |
| 11. Podlahy                          | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 5,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 67,30               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,6730</b>       |

##### **Ocenění**

|  |                      |   |                 |
|--|----------------------|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,00        |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | × | 0,6730          |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | × | 1,2000          |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | × | 2,0880          |
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     |                      | = | <b>2 107,84</b> |

#### 2.1.6. Výpočet ceny

$$\text{Plná cena: } 30,34 \text{ m}^3 \times 2\,107,84 \text{ Kč/m}^3 = 63\,951,87 \text{ Kč}$$

##### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% \times S : PCŽ = 100 \% \times 80 : 90 = 88,80 \%$

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Maximální opotřebenění může dle přílohy č. 21 činit 85 % |   |                    |
| Koeficient opotřebenění: (1- 85 %/ 100)                  | × | 0,150              |
| <b>Vedlejší stavba, sklad - zjištěná cena</b>            | = | <b>9 592,78 Kč</b> |

**Rekapitulace nákladové ceny staveb:**

|                        |  |                 |
|------------------------|--|-----------------|
| Bytový dům             |  | 1 564 092,30 Kč |
| Vedlejší stavba, sklad |  | 9 592,78 Kč     |
|                        |  | 1 573 685,08 Kč |

**Nákladové ceny - celkem = 1 573 685,08 Kč**

### **3. Pozemky**

#### **3.1. Popis a cena**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí, LV 10001, obec Brno, katastrální území Černovice, okr. Brno - město, k datu 10.5.2016 se jedná o následující pozemky:

- parc. č. 153 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 256 m<sup>2</sup>
- parc. č. 154 - zahrada, výměra 915 m<sup>2</sup>

Pro obec Brno platí cenová mapa. Pozemky se ocení podle cenové mapy č.10. Uvedené pozemky jsou v cenové mapě zařazeny do skupiny pozemků s cenou 3 020 Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Stavební pozemek**

##### **Pozemky oceněné dle cenové mapy.**

| Typ                                     | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]              |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| § 2 cen. mapa                           | zastavěná plocha a nádvoří | 153            | 256,00                   | 3 020,00                        | 773 120,00             |
| § 2 cen. mapa                           | zahrada                    | 154            | 915,00                   | 3 020,00                        | 2 763 300,00           |
| Ostatní stavební pozemky - celkem       |                            |                | 1 171,00                 |                                 | <b>3 536 420,00</b>    |
| <b>Stavební pozemky - zjištěná cena</b> |                            |                |                          | =                               | <b>3 536 420,00 Kč</b> |

#### **4. Trvalé porosty**

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|   |                |                     |
|---|----------------|---------------------|
|   |                |                     |
| Celková cena pozemku:   | Kč             | 3 536 420,00        |
| Celková výměra pozemku  | m <sup>2</sup> | 1 171,00            |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 160,00              |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 483 200,00          |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | ×              | 0,065               |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | 31 408,00           |
| <b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>                         | =              | <b>31 408,00 Kč</b> |

#### **Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění**

Stanovení výnosové hodnoty nemovitosti

$$CV = (N / p) \times 100$$

CV - cena výnosová  
N - roční nájemné upravené  
p - míra kapitalizace

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

| Název                | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|----------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Byt č. 1, 2+1, 1. NP | 56,14                    | 782,76                           | 3 662,00           | 43 944,00        |
| Byt č. 2, 1+1, 1. NP | 31,90                    | 788,09                           | 2 095,00           | 25 140,00        |
| Byt č. 3, 1+1, 2. NP | 33,00                    | 788,00                           | 2 167,00           | 26 004,00        |
| Byt č. 4, 1+1, 2. NP | 34,00                    | 588,00                           | 1 666,00           | 19 992,00        |
| Byt č. 5, 1+1, 2. NP | 35,00                    | 578,40                           | 1 687,00           | 20 244,00        |
| Výnosy celkem        |                          |                                  |                    | 135 324,00       |

#### **Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 135 324,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 536 420,00 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 171,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 141,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 425 820,00 Kč

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:                     | - | 21 291,00 Kč |
| Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:<br>135 324,00 × 40 % | - | 54 129,60 Kč |
| Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:                                  | = | 59 903,40 Kč |
| Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:<br>135 324,00 × 50%          | = | 67 662,00 Kč |
| Míra kapitalizace 4,50 %  |   |              |

### Výpočet výnosové hodnoty:

$$CV = (N / p) \times 100$$

$$CV = (67 662,00 \text{ Kč} / 4,50 \%) \times 100 = 1 503 600,00 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená výnosovým způsobem} = 1 503 600,00 \text{ Kč}$$

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu:

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Bytový dům je vnitřní řadový v souvislé zástavbě při ulici Charbulova. Pozemek v územním plánu je začleněn do plochy pro bydlení.

|                             |      |                 |
|-----------------------------|------|-----------------|
| Ocenění nákladovým způsobem | CN = | 1 573 685,08 Kč |
|-----------------------------|------|-----------------|

|                            |      |                 |
|----------------------------|------|-----------------|
| Ocenění výnosovým způsobem | CV = | 1 503 600,00 Kč |
|----------------------------|------|-----------------|

|        |     |              |
|--------|-----|--------------|
| Rozdíl | R = | 70 085,08 Kč |
|--------|-----|--------------|

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

|             |   |                 |
|-------------|---|-----------------|
| CV + 0.10 R | = | 1 510 608,51 Kč |
|-------------|---|-----------------|

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu</b> | = | <b>1 510 608,51 Kč</b> |
|--|---|------------------------|

## **Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

#### **Ocenění staveb**

##### **Hlavní stavby**

1. Bytový dům

1 510 608,50 Kč

#### **Ocenění staveb celkem**

**1 510 608,50 Kč**

#### **Ocenění pozemků**

1. Stavební pozemky

3 536 420,00 Kč

#### **Ocenění pozemků celkem**

**3 536 420,00 Kč**

#### **Ocenění trvalých porostů**

1. Trvalé porosty

31 408,00 Kč

#### **Ocenění trvalých porostů celkem**

**31 408,00 Kč**

#### **Celkem**

**5 078 436,50 Kč**

---

#### **Výsledná cena nemovitosti činí celkem**

**5 078 436,50 Kč**

zaokrouhleno dle § 50 činí

+ 3,50 Kč

**5 078 440,00 Kč**

Cena nemovitosti s příslušenstvím zjištěná podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č.345/2015 Sb. a **č. 53/2016 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č.228/2014 Sb. činí

**5 078 440,00 Kč**

slovy: Pětmilionůsedmdesátosmtisícčtyřistačtyřicet Kč

# ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

## Úvod:

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 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 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 uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

## Metoda zjištění hodnoty:

Vychází z výše uvedeného způsobu odhadu obvyklé (tržní) ceny. Použita je metoda **srovnávací (tržní, statistická)**.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených bytových domů a bytů na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů bytových domů a bytů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Údaje o realizovaných cenách srovnatelných nemovitostí bylo možno zjistit. Na trhu s nemovitostmi se s porovnatelnými bytovými domy (odpovídající velikosti, vybavení a stáří) obchoduje.

## Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací:

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

## Stručný popis oceňované nemovitosti:

Jedná se o zděný bytový dům, částečně podsklepený s celkovými dvěma nadzemními podlažními. V podzemním podlaží je umístěn jeden sklepní prostor. V prvním nadzemním podlaží jsou dva byty (byt 2+1 a 1+1). Ve druhém NP jsou tři byty 1+1. Vytápění bytů je

kamny WAW, dva byty 1+1 jsou bez příslušenství (WC společné na pavlači). Bytový dům ve stáří 109 roků, bez rozsáhlejších rekonstrukcí, prováděna běžná údržba a revize vnitřních rozvodů v domě.

Zastavěná plocha prvního NP 126 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor 1 371 m<sup>3</sup>

Podlahová plocha bytů 190 m<sup>2</sup>

Celková výměra pozemku 1171 m<sup>2</sup>

V současné době jsou na realitním trhu nabízeny srovnatelné nájemní bytové domy v těchto cenových relacích:

| Srovnávací metoda   |   |                            |   |                   |                              |                       |                      |
|---|---|----------------------------|---|-------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>I. srovnatelná nemovitost</b>  |   |                            |   |                   |                              |                       |                      |
| Zdroj informace   |   | Realizovaný prodej 05/2015 |   |                   |                              |                       |                      |
| Konstrukční provedení   |   | Stavba zděná               |   |                   |                              |                       |                      |
| Počet PP  | 1 | Počet NP                   | 4 | Počet podkroví    | 0                            | Zastavěná plocha 1.NP | 296.0 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha  |   | 740.0 + 25,30 nebyt.       |   | m <sup>2</sup>    | Celková výměra všech pozemků |                       | 722.0 m <sup>2</sup> |
| Cena za nemovitost  |   |                            |   | 14 000 000        | Kč                           | 18 293                | Kč/m <sup>2</sup>    |
| Redukce ceny  |   |                            |   | 0                 | %                            |                       |                      |
| Redukovaná cena   |   |                            |   | <b>14 000 000</b> | Kč                           | <b>18 293</b>         | Kč/m <sup>2</sup>    |
| <b>Porovnání s nemovitostí oceňovanou</b>   |   |                            |   |                   |                              |                       |                      |
| <p>Nájemní bytový dům, Brno, Zábřovice, křižovatka ulic Merhautova-Jugoslávská, vnitřní řadový podsklepený čtyřpodlažní bytový dům zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem, bez výtahu. Budova je z roku 1910, v roce 2012 – byla provedena výměna oken do zahrady, průběžná údržba, dobrý stavebně technický stav domu. Úpravy v bytech prováděny především uživateli. Vybavení bytů různé je v průměru standardní (vany, umývadla, splachovací záchody, plynové i el. sporáky). Vytápění je řešeno individuálně – ÚT, akumul. el. kamna, plynová topidla. Podlahy individuálně řešené: dlažby, vlýsky, lamino, PVC. Nebytový prostor – prodejna - je po rekonstrukci.</p> <p>Budova v 1.PP má sklepní prostory, které jsou vyklizeny a prodávány. V 1.NP je vstup do domu, schodiště, tři byty (1+1, 2x 2+1) a chodba ústící na dvůr se zahradou. Ve 2. a 3. se nacházejí, mimo společných prostor, vždy tři byty (1+1, 2+1, 3+1 a 3x 2+1). Ve 4.NP jsou dva byty (2+1, 1+0). V úrovni 4.NP je nad cca 1/2 domu již sedlová střecha, a to s dostatečně velkým a dobře využitelným půdním prostorem.</p> <p>Srovnávací i oceňovaná nemovitost jsou stejného konstrukčního řešení a stejného stáří. Oba bytové domy jsou v původním provedení bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Objemově je oceňovaný bytový dům výrazně menší (odpovídá většímu rodinnému domu), má menší celkovou podlahovou plochu bytů (190 m<sup>2</sup>) oproti bytovému domu srovnávacímu. Vnitřní vybavení bytů u oceňovaného bytového domu je na výrazně horší technické úrovni. Výměru pozemku má oceňovaná nemovitost větší (1171 m<sup>2</sup>) oproti nemovitosti srovnávací. Srovnávací hodnotu odhaduji na 22 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.</p> |   |                            |   |                   |                              |                       |                      |



|                                  |   |                            |   |                |                              |                       |                      |
|----------------------------------|---|----------------------------|---|----------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>2. srovnatelná nemovitost</b> |   |                            |   |                |                              |                       |                      |
| Zdroj informace                  |   | Realizovaný prodej 03/2015 |   |                |                              |                       |                      |
| Konstrukční provedení            |   | Stavba zděná               |   |                |                              |                       |                      |
| Počet PP                         | 1 | Počet NP                   | 3 | Počet podkroví | 0                            | Zastavěná plocha 1.NP | 151.0 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha                 |   | 304,0                      |   | m <sup>2</sup> | Celková výměra všech pozemků |                       | 933.0 m <sup>2</sup> |

|                    |                   |    |               |                   |
|--------------------|-------------------|----|---------------|-------------------|
| Cena za nemovitost | 11 083 232        | Kč | 27 788        | Kč/m <sup>2</sup> |
| Redukce ceny       | 0                 | %  |               |                   |
| Redukovaná cena    | <b>11 083 232</b> | Kč | <b>27 788</b> | Kč/m <sup>2</sup> |

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Nájemní bytový dům, Brno, Ponava, ulice Staňkova, vnitřní řadový podsklepený třípodlažní bytový dům zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem, bez výtahu. Objekt byl postaven v roce 1900. Před cca 20 lety byla provedena výměna krytiny střechy. V roce 2006 byla provedena rekonstrukce bytů č. 1 a 3, upravena zahrada a altán. V roce 2007 byla provedena výměna oken a opravena fasáda. Prováděna je běžná údržba, dobrý stavebně technický stav domu. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, plynu elektro 230/400V a kanalizace.

Vybavení bytů je v průměru standardní (zařizovací předměty, obklady, dlažby, plynové i el. sporáky). Vytápění je řešeno kamny WAW, ohřev vody bojlerem. Podlahy s parketami a keramická dlažba.

Budova v podzemním podlaží má sklepní prostory a společné prostory. V 1.NP je vstup do domu, schodiště, dva byty (1+1). Ve 2. a 3. NP jsou dva byty (1+1 a 2+1 v každém podlaží).

Srovnávací i oceňovaná nemovitost jsou stejného konstrukčního provedení a stejného stáří. Oba bytové domy jsou v původním provedení bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Objemově je oceňovaný bytový dům menší (odpovídá většímu rodinnému domu), má menší celkovou podlahovou plochu bytů (190 m<sup>2</sup>) oproti bytovému domu srovnávacímu. Vnitřní vybavení bytů u oceňovaného bytového domu je na výrazně horší technické úrovni. Výměru pozemku má oceňovaná nemovitost větší (1171 m<sup>2</sup>) oproti nemovitosti srovnávací. Srovnávací hodnotu odhadují na 25 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.



### 3. srovnatelná nemovitost

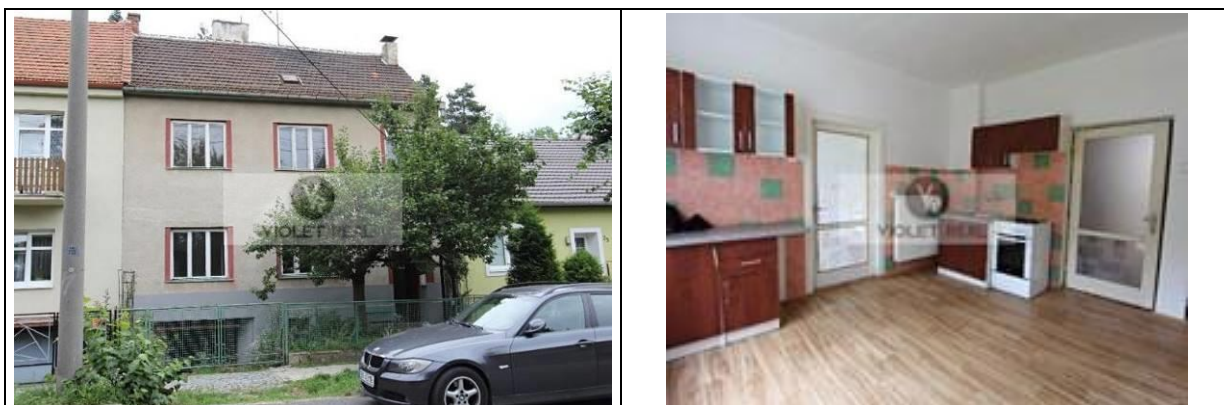
|                       |  |          |   |                 |                              |                       |     |                   |                |
|-----------------------|--|----------|---|-----------------|------------------------------|-----------------------|-----|-------------------|----------------|
| Zdroj informace       | realitní inzerce – nabídky: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> , datum změny inzerátu 16.10.2016 |          |   |                 |                              |                       |     |                   |                |
| Konstrukční provedení | Stavba zděná   |          |   |                 |                              |                       |     |                   |                |
| Počet PP              | 1  | Počet NP | 2 | Počet podkrovní | 0                            | Zastavěná plocha 1.NP | 134 | m <sup>2</sup>    |                |
| Podlahová plocha      | 233,0  |          |   | m <sup>2</sup>  | Celková výměra všech pozemků | 562,0                 |     |                   | m <sup>2</sup> |
| Cena za nemovitost    | 7 250 000  |          |   | Kč              | 31 116                       |                       |     | Kč/m <sup>2</sup> |                |
| Redukce ceny          | 10   |          |   | %               |                              |                       |     |                   |                |
| Redukovaná cena       | <b>6 525 000</b>   |          |   | Kč              | <b>28 000</b>                |                       |     | Kč/m <sup>2</sup> |                |

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Nájemní bytový (rodinný) dům, Brno, Královo Pole, ul. Myslínova, vnitřní řadový podsklepený dvoupodlažní dům zastřešený sedlovou střechou s půdním prostorem. V půdoryse je tvaru písmene „L“, na uliční část navazuje krátké dvorní křídlo. Před domem je předzahrádka s vjezdem do garáže v podzemním podlaží. Na dům navazuje dvůr s vedlejší stavbou (dílňou) a svažitý pozemek zahrady. Přístup k bytovému domu je z průčelí, vstup je vchodovými dveřmi. Bytový dům je v původním provedení, stáří je odhadnuto na 60 let, bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Dům je nezateplený s dřevěnými okny. V domě jsou situovány čtyři byty. V podzemní podlaží jsou společné prostory a garáž. V prvním NP je byt 2+1 (71 m<sup>2</sup>) a byt 1+1 (44 m<sup>2</sup>). Ve druhém NP je byt 2+1 (80 m<sup>2</sup> + terasa) a byt 1+1 (27 m<sup>2</sup>). Vnitřní vybavení bytů je modernizováno na úrovni běžného standardu. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě, rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Srovnávací i oceňovaná nemovitost jsou stejného konstrukčního provedení, stáří oceňovaného bytového domu je výrazně větší oproti domu srovnávacímu. Oba bytové domy jsou v původním provedení bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Objemově se oba bytové domy od sebe významně neliší. Podlahovou plochu bytů má oceňovaný bytový dům menší (190 m<sup>2</sup>) oproti bytovému domu srovnávacímu. Vnitřní vybavení bytů u oceňovaného bytového domu je na výrazně horší technické úrovni. Výměru pozemku má oceňovaná nemovitost dvojnásobnou (1171 m<sup>2</sup>) oproti nemovitosti srovnávací. Srovnávací hodnotu odhadují na 27 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.





#### Vyhodnocení srovnávací metody

Na základě provedeného hodnocení – technického stavu, umístění bytového domu, vnitřního vybavení, dopravní dostupnosti, výměry pozemku, odhaduji srovnávací hodnotu na 29 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, což v přepočtu, při výměře podlahové plochy bytů 190 m<sup>2</sup>, odpovídá 5,50 mil. Kč.

### **Pozemky**

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV 10001, obec Brno, katastrální území Černovice, okr. Brno - město, k datu 10.5.2016 se jedná o následující pozemky:

parc. č. 153 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 256 m<sup>2</sup>

parc. č. 154 - zahrada, výměra 915 m<sup>2</sup>

Oceňovaný pozemek (tvoří jej dvě parcely) je rovinný, v uliční části bezprostředně navazuje na veřejnou komunikaci, šířka pozemku v uliční části 9,45 m. Pozemek za bytovým domem (zahrada) je součástí uzavřeného vnitrobloku zahrad. V tomto konkrétním případě odhaduji tržní cena pozemku na **3 500 Kč/m<sup>2</sup>**.

**Cena pozemku celkem:            1 171 m<sup>2</sup> x 3 500 Kč/m<sup>2</sup> = 4 098 500,00 Kč**

## **Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :**

### **Údaje o vlivech na tržní cenu**

Z předložených podkladů a provedeného místního šetření nevyplývá, že se k oceňovanému majetku vážou věcná břemena ani závazky vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí.

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou, nenacházejí.

Pozitivní faktory vztahující se k oceňované nemovitosti:

- ✧ snadná dostupnost do středu města, zastávka MHD u bytového domu
- ✧ poměrně velká výměra pozemku
- ✧ i přes vysoké stáří je dům bez závad bránících užívání, prováděna základní údržba a revize vnitřních rozvodů v domě.

Negativní faktory vztahující se k oceňované nemovitosti:

- ✧ bytový dům v původním provedení (z roku 1907), na současný standard užívání nutná rozsáhlejší rekonstrukce
- ✧ velmi omezené možnosti parkování u bytového domu

Na základě provedeného místního šetření, vyhodnocením nabídek a realizovaných prodejů bytových domů a s přihlédnutím k výše uvedeným faktorům vztahujícím se k oceňované nemovitosti, odhaduji

**obvyklou cenu bytového domu**, ulice Charbulova čp. 215, obec Brno, katastrální území Černovice s pozemky, součástmi a příslušenstvím (po zaokrouhlení) na

**5 600 000,00 Kč**

slovy: pětmilionůšestset Kč

## **Rekapitulace cen:**

**Obec:** Brno  
**Okres:** Brno-město  
**Kat. území:** Černovice

**ulice:** Charbulova 27  
**č.p.** 215

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Cena zjištěná</b>                                 |                        |
| Cena zjištěná dle cenového předpisu (dům s pozemkem) | <b>5 078 440,00 Kč</b> |
| <b>Cena obvyklá</b>                                  |                        |
| Bytový dům s pozemkem                                | <b>5 600 000,00 Kč</b> |
| z toho cena pozemku                                  | <b>4 098 500,00 Kč</b> |

## **Přehled podlahových ploch bytů**

| Název                | Započitatelná podlah. plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Celková podlahová<br>plocha [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------|---|---|
| Byt č. 1, 2+1, 1. NP | 56,14   | 59,39   |
| Byt č. 2, 1+1, 1. NP | 31,90   | 31,90   |
| Byt č. 3, 1+1, 2. NP | 33,00   | 34,29   |
| Byt č. 4, 1+1, 2. NP | 34,00   | 35,50   |
| Byt č. 5, 1+1, 2. NP | 35,30   | 36,40   |
| <b>Byty celkem</b>   | <b>190,34</b>                                     | <b>197,48</b>                                 |

V Brně dne 15.11.2016

Ing. Jan Zámečník

otisk znalecké pečeti

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. čís. 2835/2016 znaleckého deníku.

V Brně dne 15.11.2016

Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

- |  |      |
|--|------|
| 1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí | 1 A4 |
| 2. Kopie katastrální mapy              | 1 A4 |
| 3. Kopie cenové mapy                   | 1 A4 |