

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1835 - 16 / 2018

o ceně pozemku parc. č. 370 včetně součástí – budovy bytového domu č.p. 791 (ul. Černopolní č. or. 8), pozemku parc. č. 366/2 včetně součástí – stavby bez čp/če a pozemku parc. č. 371/2, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.



Objednavatel posudku:

Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Účel posudku:

Stanovení **ceny v místě a čase obvyklé**
jako podklad pro jednání o majetkové
dispozici

Posudek vypracovala:

Ing. Jana Dudková
Filipova 22
635 00 Brno

Datum místního šetření:

9.3.2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

9.3.2018

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
v aktuálním znění.

V Brně, dne 3.4.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 24 stran včetně příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních + v elektronické podobě.

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí – viz. příloha
- 1.1.2. Výsledky místního šetření
 - na základě pověření objednavatele posudku a za přítomnosti nájemců posuzovaných nemovitých věcí
- 1.1.3. Použité předpisy, literatura a podklady:
 - Zákon č. 151/ 1997 Sb. v aktuálním znění
 - Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření
 - Údaje správce posuzovaných nemovitých věcí
 - Kopie katastrální mapy
 - Územní plán města Brna
 - Podklady pro stanovení tržní hodnoty (podklady realitních kanceláří, MMB apod.)
 - Teorie oceňování nemovitostí

1.2. Popis ocenění

Cena v místě a čase obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v reálném čase na volném trhu, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu a vlivu zvláštní obliby.

Cena v místě a čase obvyklá obecně vychází z vyhodnocení cen uskutečněných, příp. upravených nabídkových cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, možnostmi využití, stavebně technickým stavem, úrovní vnitřního vybavení apod. na základě **stanovení porovnávací hodnoty**. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi, správci nemovitostí apod. Vzhledem k účelu užití posuzovaných nemovitých věcí a schopnosti budovy č.p. 791 dosahovat příjem z pronájmu je v posudku dále stanovena i **hodnota výnosová**. Závěrem tohoto šetření je stanovena cena obvyklá posuzovaných nemovitých věcí v daném místě a čase, zohledněná současnou situací na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

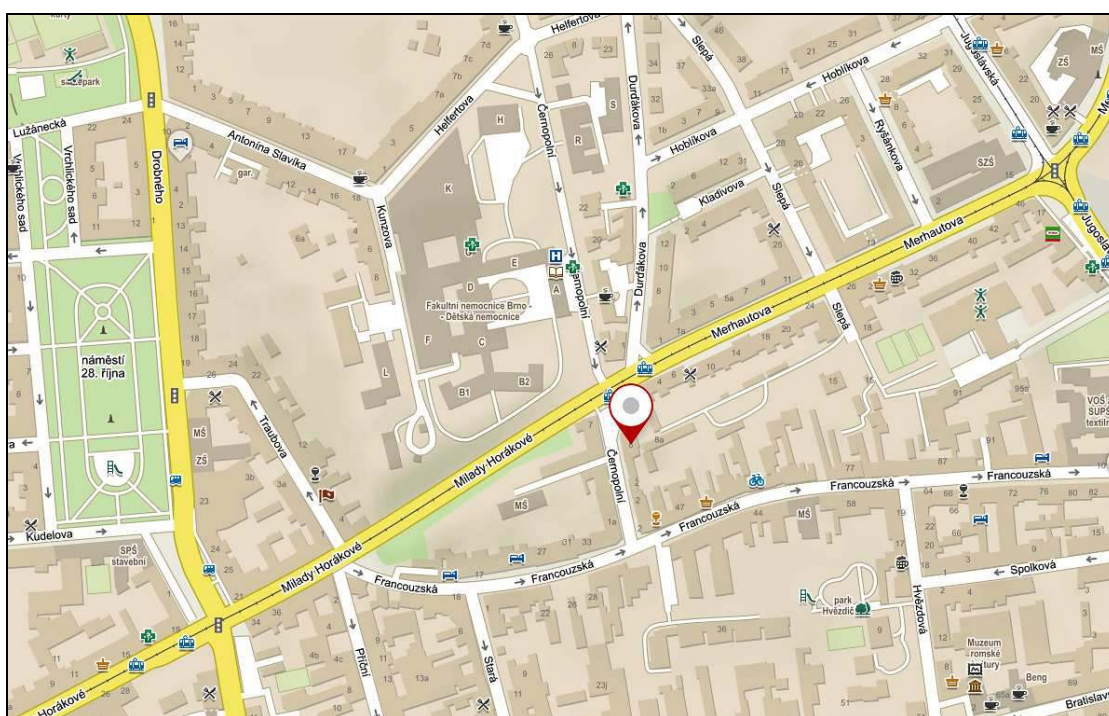
1.3. Popis posuzovaných nemovitých věcí

- **Dle výpisu z KN:**
 - Pozemek parc. č. 366/2 o výměře 163 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná stavba
 - Pozemek parc. č. 370 o výměře 489 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 791, bydlení
 - Pozemek parc. č. 371/2 o výměře 67 m² – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- **Základní popis:**

Budova č.p. 791, ul. Černopolní č. or. 8 se nachází – je součástí pozemku parc. č. 370 v katastrálním území Zábřovice, obec Brno, okres Brno město v zástavbě převážně bytových domů. Jedná se o pětipodlažní zděnou stavbu bytového domu postavenou jako řadový objekt (1.PP, 1.NP až 4.NP, půdní prostor bez obytného podkroví). V 1.NP se nachází průjezd do dvora, bytová jednotka o velikosti 2+1 a dva nebytové prostory přístupné z ulice (prodejna a kancelář), ve 2.NP a 3.NP se nacházejí vždy 2 bytové jednotky o velikosti 3+1 a 2+1, ve 4.NP jsou umístěny 4 bytové jednotky o velikosti 3 x 1+1 a 1 x 1+0. V 1.PP jsou situovány sklepní prostory a k datu ocenění vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu další nevyužívané plochy (dříve pravděpodobně užívané jako suterénní byt a nebytový prostor),

v půdním prostoru je dle údajů nájemců domu situována prádelna, mandlovna a sušárna – prostor půdy včetně příslušenství pro účely ocenění nebyl zpřístupněn. Ve všech podlažích se nachází společná chodba se schodišťovým prostorem. Budova je připojena na veřejné inženýrské sítě: elektro, plyn, vodovodní a kanalizační řád. Ve dvorní části se na pozemku parc. č. 366/2 nachází budova bez čp/če, ke dni ocenění užívaná jako klubovna (dle údajů nájemců budovy č.p. 791 v dřívější době užívaná jako taneční sál), přístupná průjezdem budovy č.p. 791 přes pozemek parc. č. 370. Jedná se o zděnou v převažující výměře jednopodlažní stavbu se vstupním zádveřím a s menší dvoupodlažní částí s podsklepením se zastavěnou plochou cca 145 m² a odhadovanou užitnou plochou stavby cca 130 m². Stavba je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě, dle údajů nájemce budovy pravděpodobně podružně přes sousední budovu jiného vlastníka. Na nezastavěné části pozemku parc. č. 370 a na pozemku parc. č. 371/2 se nachází dvůr situovaný do vnitrobloku s komunikační plochou a venkovními úpravami menšího rozsahu (opěrné zídky, zpevněné plochy, oplocení apod.), část pozemku parc. č. 370 je zatravněná s trvalými porosty okrajového rozsahu.

- **Situační mapa:**



- **Stáří, konstrukce a vybavení, stavebně technický stav:**

Stáří budov je posouzeno na základě stavu prvků dlouhodobé životnosti a údajů poskytnutých objednavatelem posudku na cca 90 let. Stavebně technický stav budovy bytového domu č.p. 791 lze celkově charakterizovat jako zhoršený mimo plastové okenní konstrukce instalované dle údajů nájemců cca před 8-mi lety. V průběhu životnosti byly na nemovitosti provedeny pouze dílčí opravy a výměny prvků krátkodobé životnosti v okrajovém rozsahu (částečně provedené v bytových jednotkách dle údajů nájemců jejich vlastním nákladem), je předpokládána oprava střešní krytiny. 1.PP se ke dni ocenění nachází ve výrazně špatném až havarijním stavu bez možnosti jeho využití. Výskyt plísní a vlhkosti zdiva byl lokalizován i v úrovni 1.NP budovy. Budova bez čp/če se ke dni ocenění nachází v původním, celkově špatném stavebně technickém stavu, pouze s dílčími, v dřívější době provedenými opravami částí vnitřního vybavení a střešní krytiny, bez výrazného vlivu na celkovou životnost stavby.

Konstrukce a vybavení budovy č.p. 791	Popis
Základové konstrukce	S poškozenou izolací proti zemi vlhkosti
Svislé konstrukce	Zděné

Stropy	ŽB v 1.PP a dřevěné trémové
Zastřešení	Sedlová střecha
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Úpravy vnitřních povrchů	Standardní omítky
Úpravy vnějších povrchů	Standardní omítky
Vnitřní obklady	Standardní keramické u sociálních zařízení příp. u kuchyňských linek
Schody	ŽB
Dveře	Standardní dřevěné plné a prosklené
Vrata	Plechová
Okna	Plastová a velkoformátové výkladce u nebytových prostor v 1.NP
Povrch podlah	Standardní parketový, PVC a dlažba, v 1.PP beton a poškozená dřevěná podlaha
Vytápění	Plynovými kamny WAW, příp. plynovými kotli instalovanými v jednotkách nebo el. přímotopy
Elektroinstalace	Standardní
Bleskosvod	Je instalován
Vnitřní vodovod	Standardní rozvod
Vnitřní kanalizace	Ze všech hygienických zařízení
Vnitřní plynovod	Standardní
Ohřev teplé vody	El. bojler, karmy, průtokové ohřivače, příp. kombinované s vytápěním
Vybavení kuchyní	Standardní kuchyňské linky, převážně samostatně stojící plynové sporáky
Vnitřní hyg. zařízení	Standardní vybavení - WC, umývadla, vany, příp. sprchový kout
Výtah	Není instalován
Ostatní vybavení	V podstandardním provedení

Konstrukce a vybavení budovy bez čp/če	Popis
Základové konstrukce	S poškozenou izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	Zděné, vstupní zádveři dřevěné
Stropy	Dřevěné trémové
Zastřešení	Mírně sklonitá střecha
Krytina	Lepenka
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Úpravy vnitřních povrchů	Standardní omítky
Úpravy vnějších povrchů	Standardní omítky (maximální opotřebení)
Vnitřní obklady	X
Schody	Dřevěné žebříkové podstandardní
Dveře	Standardní dřevěné plné a prosklené
Vrata	X
Okna	Dřevěná dvojité, v zádveři jednoduchá
Povrch podlah	Převážně standardní parketový, dřevěná podlaha, PVC
Vytápění	Plynovými kamny WAW (nefunkční)
Elektroinstalace	Světelná
Bleskosvod	X
Vnitřní vodovod	Standardní rozvod
Vnitřní kanalizace	Ze všech hygienických zařízení
Vnitřní plynovod	Standardní pro vytápění

Ohřev teplé vody	Průtokový ohřivač
Vybavení kuchyní	X
Vnitřní hyg. zařízení	2 x WC, umývadlo a samostatný dřez
Výtah	Není instalován
Ostatní vybavení	V podstandardním provedení

- **Popis jednotek, podlahová plocha, předpis nájemného dle evidenčních listů:**
(jednotky bez vymezení v evidenci KN)

Popis	Velikost	Podlaží	Celková podlahová plocha vč. přísl. dle EL (m2)	Započít. plocha pro nájem dle EL (m2)	Předpis nájemného dle EL včetně vybavení (Kč/měs.)
-------	----------	---------	---	---	--

Prodejna květin Dispozice: prodejní plocha, sklad + komora		1.NP	53,00	53,00	6 123,33
Kancelář Dispozice: 1 místnost		1.NP	12,00	12,00	1 863,33
Byt č. 2 Dispozice: 2 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, spíž, sklepní kóje	2+1	1.NP	65,90	63,25	3 093,00
Byt č. 3 Dispozice: 3 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, spíž, sklepní kóje, balkon	3+1	2.NP	101,35	97,85	4 780,00
Byt č. 4 Dispozice: 2 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, spíž, sklepní kóje, balkon	2+1	2.NP	93,95	87,65	5 168,00
Byt č. 5 Dispozice: 2 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, spíž, sklepní kóje, balkon	2+1	3.NP	78,40	75,25	3 668,00
Byt č. 6 Dispozice: 3 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komora, koupelna, WC, spíž, sklepní kóje, balkon	3+1	3.NP	118,45	114,15	5 805,00
Byt č. 7 Dispozice: 1 obytná místnost, předsíň, koupelna s WC, sklepní kóje, balkon (kuchyňský kout situovaný v předsíni)	1+0	4.NP	33,50	29,20	1 441,00
Byt č. 8 Dispozice: 1 obytná místnost, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, spíž, sklepní kóje, balkon	1+1	4.NP	50,85	48,60	2 444,00
Byt č. 9 Dispozice: 1 obytná místnost, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, spíž, sklepní kóje, balkon	1+1	4.NP	52,00	48,80	2 921,00
Byt č. 10 Dispozice: 1 obytná místnost, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, spíž, sklepní kóje, balkon	1+1	4.NP	61,65	55,90	2 740,00
Prostor bez evidenčního listu – dříve užívaný jako byt, vzhledem ke stavebně technickému stavu ke dni ocenění bez možnosti využití Dispozice – 2 místnosti + příslušenství, vše bez vnitřního vybavení		1.PP	40,00 (odhad výměry)	X	X
Nebytový prostor – vzhledem ke stavebně technickému stavu bez možnosti využití Dispozice – 1 místnost + příslušenství		1.PP	26,00	X	X
Celkem			787,05	685,65	

klubovna – budova bez čp/če Dispozice: vstupní zádveř, plocha klubovny, sociální zařízení, 2 x sklad, kancelář		pozemek 366/2	100,00	100,00	1 561,33
--	--	------------------	--------	--------	----------

- **Nájemní vztahy:**

Bytové jednotky č. 2 až 10, nebytové prostory situované v 1.NP bytového domu č.p. 791 a budova bez čp/če jsou dle údajů správce nemovitosti ke dni ocenění pronajaty nájemcům na dobu neurčitou. Ze stanoveného nájemného pro bytové jednotky v jednotné výši 75 Kč/m2/měsíc je poskytována sleva na nájemném ve výši 35%. Nad rámec nájemného za pronájem podlahové plochy je dále hrazeno nájemné za vnitřní vybavení bytů (sporáky, zdroje tepla a teplé vody apod.).

Dle údajů správce nemovitosti je dále na dobu neurčitou pronajímána část fasády budovy č.p. 791 o výměře 2,44 m2 za účelem umístění reklamní plochy za smluvní nájemné 372 Kč/měsíc a část nezastavěné plochy pozemku parc. č. 370 o výměře 10 m2 za účelem parkování za smluvní nájemné 333 Kč/měsíc.

- **Územní plán:**

Dle platného územního plánu města Brna je posuzovaný pozemek parc. č. 370 včetně budovy bytového domu č.p. 791 a pozemku parc. č. 371/2 součástí stavební plochy stabilizované smíšené, funkční typ SO – plocha obchodu a služeb, pozemek parc. č. 366/2 včetně budovy bez čp/če je situován ve stavební ploše stabilizované pro bydlení, funkční typ BO – plocha všeobecného bydlení.

- **Zástavní práva, věcná břemena a jiná omezení:**

Dle LV v části C – omezení vlastnického práva: Zapsáno věcné břemeno – právo průchodu a průjezdu přes pozemky parc. č. 370 a 371/2, oprávnění pro sousední pozemek parc. č. 371/1. – Smlouva o zřízení věcného břemene (úplatná) ze dne 15.10.2008 s právními účinky vkladu práva ke dni 5.11.2008 pro účely ocenění nebyla doložena.

Budova bez čp/če situovaná na pozemku parc. č. 366/2 je přístupná pouze přes budovu bytového domu č.p. 791 a pozemek parc. č. 370

1.4. Předmět ocenění

2.1. Odhad ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc. č. 370 včetně součástí – budovy č.p. 791, pozemku parc. č. 366/2 včetně součástí – budovy bez čp/če a pozemku parc. č. 371/2, vše včetně součástí a příslušenství

- 2.1.1. Stanovení porovnávací hodnoty
- 2.1.2. Stanovení výnosové hodnoty
- 2.1.3. Odhad ceny v místě a čase obvyklé

Přílohy: Fotodokumentace
Situační mapy
Kopie katastrální mapy
Výpis z katastru nemovitostí

2. Posudek

2.1. Odhad ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc. č. 370 včetně součástí – budovy č.p. 791, pozemku parc. č. 366/2 včetně součástí – budovy bez čp/če a pozemku parc. č. 371/2, vše včetně součástí a příslušenství

2.1.1. Stanovení porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota bytového domu č.p. 791 včetně pozemků parc. č. 370 a 371/2:

Porovnávací hodnota budovy bytového domu č.p. 791 včetně zastavěného pozemku parc. č. 370 a pozemku parc. č. 371/2 užívaného ve funkčním celku je stanovena na základě vyhodnocení realizovaných cen přiměřeně srovnatelných nemovitostí a cen stanovených jako podklad pro privatizaci bytových domů z majetku MMB do vlastnictví nájemníků bez odpočtu poskytovaných slev na kupní cenu, upravených vzhledem k časovému rozlišení:

	Poloha	Cena (Kč)	Popis
1.	ul. Dukelská třída	12 100 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou cca 500 m ² , (1.PP a 1.NP až 4.NP). V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory, v 1.NP jsou situovány 2 nebytové prostory o výměře cca 106 m ² , ve 2. NP až 4.NP se nachází celkem 6 bytových jednotek. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Datum vzniku budovy je stanoven do roku 1929. Dům v původním stavu pouze po částečné výměně prvků krátkodobé životnosti v bytových jednotkách. 5 bytových jednotek je dle údajů správce nemovitosti ke dni ocenění pronajato nájemcům za nižší než obvyklé nájemné, NP pronajímány v režimu obvyklého nájemného. Na nezastavěné části pozemku je za domem situovaný dvůr, výměra pozemku je 242 m ² . zastavěnost cca 70 %, cena 24 200,- Kč/m² podlahové plochy stavby
2.	Ul. Merhautova	21 960 000	Vnitřní řadový rohový bytový dům situovaný v blízkosti posuzovaných nemovitých věcí, podlahová plocha 1 005 m ² , dům s 1.PP a 1.NP až 4.NP. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní společné prostory určené k užívání nájemníkům a nebytový prostor – garáž. V 1.NP až 4.NP se nachází celkem 15 bytových jednotek o velikosti 6 x 1+1 a 4 x 2+1, 3 x 3+1 a 2 x 4+1, půdní prostor není upraven k bydlení. Budova bytového domu je připojena na veřejné inženýrské sítě: elektro, plyn, vodovodní a kanalizační řád. Datum vzniku budovy je stanoven do roku 1909. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako špatný až havarijný, prvky krátkodobé životnosti ve většině bytových jednotek se nacházejí na konci své životnosti. Bytové jednotky jsou dle údajů správce nemovitosti ke dni ocenění pronajaty nájemcům na dobu neurčitou za nižší než obvyklé nájemné. Na nezastavěné části pozemku je situován malý oplocený dvůr. Zastavěná plocha stavbou je cca 370 m ² , výměra pozemku 433 m ² . zastavěnost cca 85 %, cena 21 850,- Kč/m² podlahové plochy stavby
3.	Ul. Merhautova	25 300 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou 650 m ² , (1.PP a 1.NP až 4.NP) se sedlovou střechou vhodnou pro vestavbu. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory, společné příslušenství a nebytový prostor o výměře 35 m ² . V 1.NP až 4.NP se nachází celkem 13 bytových jednotek o velikosti 2 x 3+1 a 11 x 1+1. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Stáří stavby je odhadováno na cca 70 let. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako odpovídající uvedenému stáří a provedení částečných oprav (plastová okna v uliční části domu, fasáda ve dvorní části). Bytové jednotky jsou pronajaty nájemcům. Na nezastavěné části pozemku za domem je

			situována oplocená zahrádka, v uliční části se nachází předzahrádka. Zastavěná plocha stavbou je cca 165 m ² , výměra pozemku 303 m ² . zastavěnost cca 55 %, cena 38 920,- Kč/m² podlahové plochy stavby
4.	Ul. Merhautova	9 500 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou 305 m ² , dům s 1.PP a 1.NP až 4.NP se sedlovou střechou bez obytného podkroví. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory a společné příslušenství. V 1.NP až 4.NP se nacházejí celkem 4 bytové jednotky o velikosti 1 x 1+1 a 3 x 3+1. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Datum vzniku je stanoven do roku 1933. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako zhoršený. Na nezastavěné části pozemku za domem je situován oplocený dvůr, v uliční části se nachází předzahrádka. Zastavěná plocha stavbou je 129 m ² , výměra pozemku 263 m ² . zastavěnost cca 50 %, cena 31 150,- Kč/m² podlahové plochy stavby
5.	Ul. Francouzská	22 000 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou 739 m ² , dům s 1.PP a 1.NP až 5.NP. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory a společné příslušenství. V 1.NP jsou umístěny nebytové prostory – 3 x obchod, 1 x kancelář, ve 2.NP až 5.NP se nachází celkem 12 bytových jednotek o velikosti 5 x 1+1 a 7 x 2+1. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Stáří stavby je odhadováno na cca 80 let. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako zhoršený mimo platová okna a v dřívější době provedenou fasádu domu. Na nezastavěné části pozemků za domem je situována zahrada. Odhad zastavěné plochy stavbou je cca 300 m ² , výměra pozemku celkem 731 m ² . zastavěnost cca 40 %, cena 29 770,- Kč/m² podlahové plochy stavby
6.	Ul. Zemědělská	13 500 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou 461 m ² , dům s 1.PP a 1.NP až 4.NP s vestavbou obytného podkroví. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory, společné příslušenství a garáž. V 1.NP až 4.NP se nachází celkem 8 bytových jednotek o velikosti 4 x 1+1, 3 x 2+1 a 1 x 3+1. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Datum vzniku je stanoven do roku 1927. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako odpovídající uvedenému stáří s částečně provedenými opravami. Na nezastavěné části pozemku za domem je situována zahrada, v uliční části se nachází předzahrádka. Zastavěná plocha stavbou je 159 m ² , výměra pozemků 409 m ² . zastavěnost cca 40 %, cena 29 280,- Kč/m² podlahové plochy stavby
7.	Ul. Skřivanova	28 170 000	Vnitřní řadový bytový dům s podlahovou plochou 927 m ² , (1.PP a 1.NP až 4.NP) se sedlovou střechou vhodnou pro vestavbu. V podzemním podlaží se nacházejí sklepní prostory, společné příslušenství, nebytový prostor o výměře 90 m ² přímo přístupný z ulice a garáž. V 1.NP až 4.NP se nachází celkem 12 bytových jednotek o velikosti 7 x 2,5+1, 1 x 3+1, 1 x 3,5+1 a 3 x 1+1. Budova je připojena na kompletní veřejné inženýrské sítě. Stáří stavby je odhadováno na cca 90 let. Stavebně technický stav nemovitosti lze celkově charakterizovat jako odpovídající uvedenému stáří. Bytové jednotky a nebytové prostory jsou pronajaty nájemcům. Na nezastavěné části pozemku za domem je situován malý dvorek. Zastavěná plocha stavbou je cca 280 m ² , výměra pozemku 369 m ² . zastavěnost cca 75 %, cena 30 390,- Kč/m² podlahové plochy stavby

Uvedené nemovitosti jsou přijatelně srovnatelné, rozdíly v poloze, ve stavu a vybavení, příslušenství, velikosti pozemků včetně příslušenství apod. jsou eliminovány úpravnými koeficienty. Z vypočtených upravených cen je stanoven průměr od něhož je odečten 15-ti % podíl z rozdílu mezi hodnotou maximální a minimální. Porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je stanovena přepočtem z výměr podlahových ploch staveb a výměr pozemků, užívaných ve funkčním celku. Ve výpočtu porovnávací hodnoty je zahrnuta i hodnota příslušenství (venkovní úpravy, IS apod.), užívaného spolu s hlavní stavbou.

Č.	Cena Kč/m2 PP	Poloha	Velikost domu a bytových jednotek	Pozemky a přísl.	Staveb. stav a vybav.	Možnosti využití	Další vlivy	K	Porovnávací hodnota Kč
1.	24 200	1,30	1,00	1,55	1,30	1,00	1,20	1,23	29 823
2.	21 850	1,00	1,20	1,90	1,50	0,90	1,30	1,23	26 863
3.	38 920	1,10	0,80	1,20	0,90	0,90	1,00	0,98	38 233
4.	31 150	1,05	0,80	1,10	1,10	0,80	1,00	1,00	31 242
5.	29 770	1,10	0,90	0,90	1,00	1,00	1,20	1,04	30 996
6.	29 280	0,90	0,90	0,90	1,00	0,80	1,10	0,94	27 385
7.	30 390	1,10	1,20	1,65	1,00	1,00	1,20	1,10	33 518
	Váha kritéria	5	1	1	5	3	2	17	

Průměrná porovnávací hodnota:	31 151 Kč/m2
Minimum:	26 863 Kč/m2
Maximum:	38 233 Kč/m2
15% rozdíl:	1 706 Kč/m2
Porovnávací hodnota:	29 446 Kč/m2
Podlahová plocha budovy vč. přísl. celkem: Pozn.: do podlahové plochy budovy je započítána výměra příslušenství užívaných s bytovými jednotkami – plochy sklepů a balkonů a prostory v havarijním stavu situované v 1.PP budovy původně užívané jako byt a nebytový prostor, a to ½ výměry	718,65 m2
Porovnávací hodnota celkem:	21 161 259 Kč
Porovnávací hodnota celkem (zaokrouhleno):	21 160 000 Kč

Porovnávací hodnota budovy bez čp/če včetně pozemku parc. č. 366/2:

Vzhledem ke specifickým parametrům posuzované nemovitosti (účel užití budovy s omezenou možností jejího využití, situování budovy ve vnitrobloku bez možnosti přímého přístupu, špatný stavebně technický stav s předpokladem nutných investic) nelze objektivně stanovit dostatečný objektivní vzorek srovnatelných nemovitostí pro stanovení porovnávací hodnoty výpočtem na základě posouzení v různých kritériích. Vzhledem k výše uvedenému je stanoven pouze odhad hodnoty budovy bez čp/če včetně pozemku parc. č. 366/2 na základě obecného posouzení a vyhodnocení realitního trhu, vycházejícího z vlastní praxe znalce při současném zohlednění hodnoty zastavěného pozemku parc. č. 366/2 ve výši cca 15.000,- Kč/m2 užitné plochy budovy, **tj. celkem cca 1 950 000,- Kč.**

2.1.2. Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota bytového domu č.p. 791 včetně pozemků parc. č. 370 a 371/2:

Nájemné stanovené dle doložených evidenčních listů pro bytové jednotky situované v budově č.p. 791 je na základě porovnání výše dosažitelného nájemného za pronájem nemovitostí užívaných k bydlení ve srovnatelných lokalitách hodnoceno jako nižší, než je nájemné v místě a čase obvyklé. Dosažitelné nájemné je pro účely tohoto ocenění odhadováno na základě porovnání dostupných cen realizovaného nájemného ve výši cca 100,- Kč/m2/měsíc pro bytové jednotky o velikosti 2+1 a 3+1 a 130,- Kč/m2/měsíc pro bytové jednotky o velikosti 1+1 a 1+0. Vzhledem k nižší úrovni skutečně

hrazeného nájemného nájemci na základě poskytnutých slev je dosažitelné nájemné redukováno o cca 10% (riziko možných ztrát z pronájmu celé pronajímatelné podlahové plochy budovy za obvyklé nájemné)

Výši smluvního nájemného za pronájem nebytových prostor situovaných v 1.NP budovy lze vzhledem ke stavebně technickému stavu budovy a úrovni vnitřního vybavení pro účely ocenění považovat za v místě a čase obvyklou. Do celkových příjmů z nájmu jsou dále zahrnuty příjmy z nájmu reklamní plochy na fasádě budovy a za pronájem plochy k parkování.

Výdaje spojené s pronájmem budovy jsou stanoveny paušální částkou ve výši 35 % odhadovaných příjmů na základě posouzení výše skutečně hrazených výdajů dle údajů správce nemovitosti.

Celkové dosažitelné roční příjmy z pronájmu	Pronajímatelná podlahová plocha dle EL celkem (m2)	Odhadované dosažitelné a smluvní nájemné (Kč/m2/měsíc)	Stanovené nájemné celkem (- 10% pro b.j.) (Kč/rok)
Bytové jednotky 2+1 a 3+1	438,15	100,00	473 202,-
Bytové jednotky 1+1 a 1+0	182,50	130,00	256 230,-
Prodejna květin	53,00	115,54	73 482,-
Kancelář	12,00	155,28	22 360,-
Reklamní plocha	2,44 (plocha na fasádě)	152,49	4 465,-
Plocha pro parkování	10 (část parc. č. 370)	33,30	3 996,-
Roční obvyklé nájemné celkem (Kč, zaokrouhloeno):			834 000,-

Výdaje spojené s pronájmem nemovitostí (Kč/rok):	
Stanoveno paušální částkou	35 %
Roční výdaje celkem (Kč, zaokrouhloeno):	292 000,-

Celkové roční příjmy z pronájmu po odpočtu výdajů (Kč)	542 000,-
Odhadovaná míra kapitalizace k datu ocenění	4,50 %
Výnosová hodnota (Kč, zaokrouhloeno):	12 040 000,-

Výnosová hodnota budovy bez čp/če včetně pozemku parc. č. 366/2:

Dle doloženého evidenčního listu pro budovu bez čp/če je smluvní nájemné za pronájem budovy bez čp/če stanoveno ve výši 187,35 Kč/m2/rok, tj. 15,61 Kč/m2/měsíc nájemci za účelem provozování klubovny pro práci s mládeží. Smluvní nájemné je pro účely tohoto ocenění hodnoceno jako výrazně nižší, než je reálná výše nákladů spojených s pronájmem předmětné budovy. Vzhledem k účelu užití posuzované budovy v závislosti na celkové vnitřní dispozici a vzhledem ke špatnému stavebně technickému stavu stavby nelze bez dalších investic do stavebně technického stavu nemovitosti předpokládat možnost výhodnějšího využití s vyšší dosažitelností příjmů z pronájmu. Vzhledem k výše uvedenému výnosová hodnota **není stanovena.**

2.1.3. Odhad ceny v místě a čase obvyklé

Kritéria snižující cenu posuzovaných nemovitých věcí:

- Zhoršený stavebně technický stav budovy č.p. 791, předpoklad investic do rozsáhlejších oprav především v 1.PP
- Špatný stavebně technický stav budovy bez čp/če, omezená možnost jejího využití
- Přístup k budově bez čp/če průjezdem přes budovu č.p. 791

- Nižší úroveň dosažitelného v místě a čase obvyklého nájemného (pro stanovení porovnávací hodnoty využito nemovitostí se srovnatelnou mírou výnosovosti)
- Dle LV: věcné břemeno průchodu přes budovu č.p. 791, oprávnění pro sousední pozemek parc. č. 371/1
- Omezené možnosti parkování na veřejné komunikaci

Kritéria zvyšující cenu posuzovaných nemovitých věcí:

- Situování posuzovaných nemovitých věcí v blízkosti širšího centra města
- Dobrá dopravní dostupnost

Závěr:

Na základě provedeného rozboru a stanovených výpočtů porovnávací a výnosové hodnoty a s přihlédnutím k výše uvedeným kritériím je stanovena cena v místě a čase obvyklá posuzovaných nemovitých věcí:

Bytový dům č.p. 791 včetně pozemků parc. č. 370 a 371/2:

21 160 000,- Kč

Budova bez čp/če včetně pozemku parc. č. 366/2:

1 950 000,- Kč

Celkem:

23 110 000,- Kč

Při stanovení návrhu cen v místě a čase obvyklých se předpokládá, že na posuzovaných nemovitých věcech nevážnou žádná zástavní práva ani věcná břemena, nemovitosti jsou bez jakýchkoli dalších omezení, výjma v posudku uvedených. Ceny obvyklé v posudku stanovené jsou cenami včetně DPH.

3. Rekapitulace

- 2.1. Odhad ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc. č. 370 včetně součástí – budovy č.p. 791, pozemku parc. č. 366/2 včetně součástí – budovy bez čp/če a pozemku parc. č. 371/2, vše včetně součástí a příslušenství

Celkem ke dni ocenění

23 110 000,- Kč

Cena v místě a čase obvyklá posuzovaných nemovitých věcí, zjištěná v souladu se zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění činí: 23 110 000,- Kč, slovy: dvacetřímilionůstodesettisíc korun českých.

V Brně, dne 3.4.2018

Ing. Jana Dudková

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999, č.j. Spr. 3693/98 pro základní obory

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí
- stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1835 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně, dne 3.4.2018

Ing. Jana Dudková

Bytový dům č.p. 791













Budova bez čp/če





