

## Znalecký posudek č. 429 - 48 / 2013

O ceně nemovitostí - ceny zjištěné a ceny obvyklé bytového domu č.p. 160, na pozemku p.č. 992, včetně pozemku p.č. 992, včetně všech součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, vše v k.ú. Veverčí, obec Brno, ul. Veverčí or.č. 51, Jana Uhra 2, 602 00 Brno.

**Objednatel posudku:**

Statutární město Brno  
Majetkový odbor MMB  
Dominikánské náměstí 1  
602 00 Brno  
IČ: 44992785  
DIČ: CZ44992785

**Účel posudku:**

Stanovení zjištěné ceny a ceny obvyklé bytového domu s pozemkem jako podklad pro prodej.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 12. 11. 2013 posudek vypracoval:

Posudek obsahuje 16 stran textu + 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 26. 11. 2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení cen nemovitosti - ceny zjištěné a ceny obvyklé bytového domu č.p. 160, na pozemku p.č. 992, včetně pozemku p.č. 992, včetně všech součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, vše v k.ú. Veverří, obec Brno, ul. Veverří or.č. 51, Jana Uhra 2, 602 00 Brno – jako podklad pro prodej.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12. 11. 2013 za přítomnosti znalce a uživatelů bytů a nebytových prostor. Nebyla umožněna prohlídka bytu č. 7, 8, 13 – uvažováno vybavení jako u ostatních BJ.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 10001, ze dne 28.6.2013
- Kopie katastrální mapy ze dne 30.9.2013
- Seznam nájemců bytů a nebytových prostor
- Kopie evidenčních listů pro výpočet nájemného
- Rozpis nájemného, rozpis úhrad (byty)
- Rozpis nájemného a rozpis úhrad – nebytové prostory
- Náklady na opravy a údržbu domu za rok 2008 – 2012, 1-8/2013 – celkem 7 660 519,- Kč
- Podklady opatřené znalcem
- Cenová mapa pozemků města Brna

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihomoravský  
Obec: Brno  
Katastrální území: Veverří (610372)

List vlastnictví číslo: 10001

Vlastník:

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60167 Brno

### 5. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům č.p. 160, na pozemku p.č. 992, s jedním podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažím, bez výtahu. BD netypový, řadový vnitřní (rohový). Nemovitost zapsána v KN jako nemovitá kulturní památka.

Přístup po zpevněné komunikaci s velmi omezenou možností parkování, napojení na IS kompletní - voda, kanalizace, elektro, plyn.

## 6. Obsah posudku

### I.) Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

#### Oddíl 1

- a) Bytový dům č.p. 160
- b) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

#### Oddíl 2

- a) Pozemek p.č. 992

### II.) Stanovení ceny obvyklé

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Oblast: Brno 2

#### Oddíl 1

##### a) Bytový dům č.p. 160 – § 3

Bytový dům č.p. 160, na pozemku p.č. 992, s jedním podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažními, bez výtahu. BD netypový, řadový vnitřní (rohový). Nemovitost zapsána v KN jako nemovitá kulturní památka.

Přístup po zpevněné komunikaci s velmi omezenou možností parkování, napojení na IS kompletní - voda, kanalizace, elektro, plyn.

Bytový dům : konstrukčně se jedná o dvojtrakt s původně konzolovitě vysunutou pavlačí, s přibližně oválným schodištěm ve středu dispozice, nosná kce zděná, masivní, převážně tl. 720-920 mm, na základových pasech smíšených, hydroizolace nezjištěny, střecha sklonitá s vikýři, krov dřevěný, vaznicové soustavy, krytina břidlicová, klempířské kce z pozinkovaného plechu. Stropy dřevěné trámové, v části vyztuženy I profily, mezi PP a I.NP stropy klenuté cihelné, v malé části do ocelových nosníků. Schodiště točité s kamennými stupni osazenými do zdi. Venkovní úpravy povrchů - uliční fasáda členitá, ozdobná (památkově chráněná), vnitřní omítky vápenné hladké, koupelny, část kuchyní - keramický obklad. Okna převážně dřevěná dvojitá, v malé části dřevěná zdvojená (tzv. „školní“), v restaurační části (v I.PP) okna plastová, dveře vstupní do objektu dřevěná masivní, vstupní do bytů převážně dřevěné náplňové, vnitřní dveře v bytech dřevěné náplňové, plné, prosklené, v některých bytech dřevěné hladké. Podlahy obytných místností - parkety, dřevotřísková, textilní krytiny, ostatní místnosti keramická dlažba, PVC, společné prostory lité teraco, restaurace převážně keramická dlažba. Vytápění - v každé BJ etážové vytápění, kotel plynový, radiátory žebrové litinové, ohřev TUV převážně plynové karmy, v malé části kotel kombinovaný, restaurace - plynový kotel ÚT, radiátory deskové. Elektroinstalace 230/400 V.

Výtah není.

Vybavení kuchyní : individuální - převážně kuchyňské linky, sporák kombinovaný nebo celoplynový, vybavení kuchyně restaurace - standardní vybavení (sporáky, el. trouba,..), centrální odsávání (větrání kuchyně).

Vybavení koupelen - převážně vana, umývadlo, WC samostatné, restaurace - hygienické zázemí - WC muži, ženy, s umývadly.

Stáří : původní objekt z roku 1887, v roce 1991 - 1992 proběhla rekonstrukce a modernizace bytových jednotek, včetně půdní vestavby tří bytových jednotek (v malé části jako podkrovní, převážně se stropy s rovným podhledem), včetně povrchů podlah, vybudování nových koupelen a WC, zabudování oken směrem do dvorní části - v místnostech vybudovaných z původní pavlače, nové vstupy do bytů (část), vytápění, vnitřní omítky a keramické obklady. V roce 2009 oprava klempířských keč, 2010 oprava fasády, 2011 generální oprava fasády + nový nátěr, nová střešní okna VELUX, oprava kanalizace v PP. V roce 1992 vybudovány v PP restaurační prostory včetně zázemí, v roce 2012 provedena výměna oken a vstupních dveří restaurace za plastová.

Dispoziční řešení :

1.PP : restaurace - vstup přímo z ulice po schodech do hlavní místnosti s oddělenou částí (salonek), z restaurace vstup do kuchyně a zázemí pro personál, včetně skladovacích prostor, z restaurace chodbou přístupné hygienické zázemí pro hosty. Schodištěm z centrální chodby vstup do PP se sklepními prostory nájemníků, kočárkárna, technické prostory.

1.NP : zvýšené přízemí z ulice Veverí, vlevo jedna místnost užívaná jako sklad, dveřmi vstup do hlavní chodby se schodištěm do 2.NP, vstup do tří bytových jednotek a dveře do dvorní části

2.NP : ze schodiště oddělujícími dveřmi vstup do chodby, ze které je vstup do čtyř bytových jednotek

3.NP : ze schodiště oddělujícími dveřmi vstup do chodby, ze které je vstup do čtyř bytových jednotek

4.NP - ze schodiště oddělujícími dveřmi vstup do chodby, ze které je vstup do tří bytových jednotek, v části jako obytné podkrovní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** K<sub>1</sub>, domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tři a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,131

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	3,22 m	$13,25 \times 22,32 + (22,32 \times 3,70) \times 0,5 - 0,30 \times 6,8$ $0 + 13,42 \times 6,85 + (7,30 \times 13,42) \times 0,5 - 0,60$ $\times 3,90 - 0,56 \times 3,85$	= 471,41 m <sup>2</sup>
1.NP	4,30 m	$13,25 \times 22,32 + (22,32 \times 3,70) \times 0,5 - 0,30 \times 6,8$ $0 + 13,42 \times 6,85 + (7,30 \times 13,42) \times 0,5 - 0,60$ $\times 3,90 - 0,56 \times 3,85$	= 471,41 m <sup>2</sup>
2.NP	4,20 m	$13,25 \times 22,08 + (22,08 \times 3,70) \times 0,5 - 0,20 \times 6,8$ $0 + 13,30 \times 6,85 + (13,30 \times 7,30) \times 0,5 - 2,34$ $- 2,15$	= 467,21 m <sup>2</sup>
3.NP	3,97 m	$13,25 \times 22,08 + (22,08 \times 3,70) \times 0,5 - 0,20 \times 6,8$ $0 + 13,30 \times 6,85 + (13,30 \times 7,30) \times 0,5 - 2,34$ $- 2,15$	= 467,21 m <sup>2</sup>
4.NP	3,45 m	$13,25 \times 22,08 + (22,08 \times 3,70) \times 0,5 - 0,20 \times 6,8$ $0 + 13,30 \times 6,85 + (13,30 \times 7,30) \times 0,5 - 2,34$ $- 2,15 - 16,85$	= 450,36 m <sup>2</sup>
Součet:	19,14 m		= 2 327,60 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,83 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 465,52 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1.PP	471,41 × 3,22	= 1 517,94 m <sup>3</sup>
1.NP	471,41 × 4,30	= 2 027,06 m <sup>3</sup>
2.NP	467,21 × 4,20	= 1 962,28 m <sup>3</sup>
3.NP	467,21 × 3,97	= 1 854,82 m <sup>3</sup>
4.NP+zastřešení	$(450,36 \times 3,45) \times 0,5 + ((2,20 \times 1,80 \times 1,00) \times 0,5) \times 2$	= 780,83 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		= 8 142,93 m <sup>3</sup>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené, hydroizolace nezjištěny	6,00 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – zděné, tl. min 720 mm	18,80 %	Nadstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěný, sklonitá, členitá	5,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – břidlice	2,40 %	Nadstandardní	
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – převážně omítky vápenné hladké	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenná omítky venkovní, fasáda členitá, zdobná	3,10 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – keramické obklady koupelen, WC, kuchyní	2,10 %	Standardní	
10. Schody – z povrchem kamenným v části pískovec, oválného tvaru	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – převážně dřevěné náplňové	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – převážně dřevěná dvojitá, v malé části plastová nebo dřevěná zdvojená	5,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – parkety, dřevotříská, PVC, keramická dlažba, teraco, betonová mazanina – teraco	3,10 %	Standardní	80 %
15. Vytápění – etážové plynové pro každou jednotku	4,70 %	Standardní	20 %
16. Elektroinstalace – 230/380V	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá, studená	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – z kuchyní, koupelen, WC	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – ano	0,40 %	Standardní	
21. Ohřev vody – plynové karmy, kombinovaný s ÚT	2,10 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – KL, sporáky kombinované, celoplynové	1,80 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení – vany, umývadla, WC, hygienické zázemí restaurace	3,80 %	Standardní	
24. Výtahy – nejsou	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – digestoře, odvětrání koupelen, WC	5,60 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 6,00 \%$	- 0,0324
2. Svislé konstrukce	$0,54 \times 18,80 \%$	+ 0,1015
5. Krytiny střech	$0,54 \times 2,40 \%$	+ 0,0130
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 1,0691</b>

### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 150,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :	× 0,9342
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :	× 0,8483
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	× 1,0691
Polohový koeficient $K_5$ :	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_6$ :	× 2,1310
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 4 373,98 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 8 142,93 m <sup>3</sup> × 4 373,98 Kč/m <sup>3</sup>	<b>= 35 617 012,96 Kč</b>

## Určení opotřebení analytickou metodou:

### Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní		
126 / (126 + 54) × 100 = 70,000 %		
70,000 % × 6,00 % × 0,46 / 1,0691	+	1,807 %
2. Svislé konstrukce – nadstandardní		
126 / (126 + 54) × 100 = 70,000 %		
70,000 % × 18,80 % × 1,54 / 1,0691	+	18,957 %
3. Stropy – standardní		
126 / (126 + 54) × 100 = 70,000 %		
70,000 % × 8,20 % / 1,0691	+	5,369 %
4. Krov, střecha – standardní		
100 / (100 + 50) × 100 = 66,667 %		
66,667 % × 5,30 % / 1,0691	+	3,305 %
5. Krytiny střech – nadstandardní		
23 / (23 + 57) × 100 = 28,750 %		
28,750 % × 2,40 % × 1,54 / 1,0691	+	0,994 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
4 / (4 + 26) × 100 = 13,333 %		
13,333 % × 0,70 % / 1,0691	+	0,087 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 6,90 % / 1,0691	+	2,711 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní		
2 / (2 + 58) × 100 = 3,333 %		
3,333 % × 3,10 % / 1,0691	+	0,097 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 2,10 % / 1,0691	+	0,825 %
10. Schody – standardní		
126 / (126 + 54) × 100 = 70,000 %		
70,000 % × 3,00 % / 1,0691	+	1,964 %
11. Dveře – standardní		
21 / (21 + 59) × 100 = 26,250 %		
26,250 % × 3,20 % / 1,0691	+	0,786 %
13. Okna – standardní		
50 / (50 + 30) × 100 = 62,500 %		
62,500 % × 5,40 % / 1,0691	+	3,157 %
14. Povrchy podlah – standardní 80 %		
126 / (126 + 4) × 100 = 96,923 %		
96,923 % × 3,10 % × 80 % / 1,0691	+	2,248 %
14. Povrchy podlah – standardní 20 %		
21 / (21 + 59) × 100 = 26,250 %		
26,250 % × 3,10 % × 20 % / 1,0691	+	0,152 %
15. Vytápění – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 4,70 % / 1,0691	+	1,846 %
16. Elektroinstalace – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 5,20 % / 1,0691	+	2,043 %
17. Bleskosvod – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 0,40 % / 1,0691	+	0,157 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
21 / (21 + 29) × 100 = 42,000 %		
42,000 % × 3,30 % / 1,0691	+	1,296 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
21 / (21 + 39) × 100 = 35,000 %		
35,000 % × 3,20 % / 1,0691	+	1,048 %

20. Vnitřní plynovod – standardní	$21 / (21 + 29) \times 100 = 42,000 \%$		
	$42,000 \% \times 0,40 \% / 1,0691$	+	0,157 %
21. Ohřev vody – standardní	$21 / (21 + 19) \times 100 = 52,500 \%$		
	$52,500 \% \times 2,10 \% / 1,0691$	+	1,031 %
22. Vybavení kuchyní – standardní	$21 / (21 + 9) \times 100 = 70,000 \%$		
	$70,000 \% \times 1,80 \% / 1,0691$	+	1,179 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	$21 / (21 + 29) \times 100 = 42,000 \%$		
	$42,000 \% \times 3,80 \% / 1,0691$	+	1,493 %
25. Ostatní – standardní	$21 / (21 + 9) \times 100 = 70,000 \%$		
	$70,000 \% \times 5,60 \% / 1,0691$	+	3,667 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:  $= 56,376 \%$   
 Odpočet opotřebení: 35 617 012,96 Kč  $\times 56,376 \%$

– 20 079 447,23 Kč  
 = 15 537 565,73 Kč

Cena po odečtení opotřebení:

<b>Bytový dům č.p. 160 – zjištěná cena:</b>	<b>15 537 565,73 Kč</b>
---	-------------------------

**b) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 22 a § 23**

*Pro výpočet výnosové hodnoty bylo využito nájemné tak, jak je uvedeno na předložených evidenčních listech pro jednotlivé byty a nebytové jednotky.*

**Roční nájemné:**

	Výměra	Roční nájemné	
<b>Obytné plochy:</b>			
byt č. 1	75,15 m <sup>2</sup>	1 044,- Kč/m <sup>2</sup>	78 456,60 Kč
byt č. 2	99,67 m <sup>2</sup>	1 044,- Kč/m <sup>2</sup>	104 055,48 Kč
byt č. 3	90,36 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	70 480,80 Kč
byt č. 4	76,16 m <sup>2</sup>	924,- Kč/m <sup>2</sup>	70 371,84 Kč
byt č. 5	84,27 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	65 730,60 Kč
byt č. 6	80,16 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	62 524,80 Kč
byt č. 7	75,47 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	58 866,60 Kč
byt č. 8	50,94 m <sup>2</sup>	799,80 Kč/m <sup>2</sup>	40 741,81 Kč
byt č. 9	104,66 m <sup>2</sup>	1 044,- Kč/m <sup>2</sup>	109 265,04 Kč
byt č. 10	80,74 m <sup>2</sup>	924,- Kč/m <sup>2</sup>	74 603,76 Kč
byt č. 11	77,62 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	60 543,60 Kč
byt č. 12	96,83 m <sup>2</sup>	1 044,- Kč/m <sup>2</sup>	101 090,52 Kč
byt č. 13	113,96 m <sup>2</sup>	1 044,- Kč/m <sup>2</sup>	118 974,24 Kč
byt č. 14	98,39 m <sup>2</sup>	780,- Kč/m <sup>2</sup>	76 744,20 Kč
<b>Obytné plochy celkem:</b>			<b>1 092 449,89 Kč</b>
<b>Skladovací plochy:</b>			
nebytový prostor č. 103	25,00 m <sup>2</sup>	785,08 Kč/m <sup>2</sup>	19 627,- Kč
<b>Provozní plochy:</b>			
nebytový prostor č. 101	163,40 m <sup>2</sup>	94,74 Kč/m <sup>2</sup>	15 480,52 Kč



<b>Ostatní plochy:</b>			
nebytový prostor č. 102	42,00 m <sup>2</sup>	94,74 Kč/m <sup>2</sup>	<u>3 979,08 Kč</u>
<b>Roční nájemné celkem:</b>			<b>1 131 536,49 Kč</b>

<b>Snížení ročního nájemného:</b>			
Snížení nájemného o 40 %:			<u>452 614,60 Kč</u>
<b>Odpočet ročního nájemného celkem:</b>			<b>452 614,60 Kč</b>

<b>Výpočet výnosové ceny:</b>			
Upravené roční nájemné:	1 131 536,49 Kč – 452 614,60 Kč	=	678 921,89 Kč
Účel užití stavby: Bytové domy netypové			
Míra kapitalizace: 4,5 %			
+0,1 % zohlednění odlišné míry kapitalizace u staveb s víceúčelovým užitím		/	4,60 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):</b>			<b>14 759 171,52 Kč</b>

**Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti			
Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K <sub>p</sub> (CN):		=	15 537 565,73 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,10 \times   CV - CN  $			

<b>Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:</b>	<b>14 837 010,94 Kč</b>
--	-------------------------

## Oddíl 2

### a) Pozemek p.č. 992 – § 27

Jedná se o pozemek p.č. 992, v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěn převážně hlavní stavbou, v malé části dvorek, pozemek je cca rovinný, přístup po zpevněné komunikaci. Zpevněná plocha dvora pravděpodobně původně betonová, v havarijním stavebně technickém stavu s maximálním opotřebením.

#### §27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	992	491	7 880,-	3 869 080,-

<b>Pozemek p.č. 992 – zjištěná cena:</b>	<b>3 869 080,- Kč</b>
--	-----------------------

## C. Rekapitulace

### Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 14 837 010,94 Kč

### Oddíl 2

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek p.č. 992 3 869 080,- Kč

Oddíl 2 – cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 3 869 080,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemek p.č. 992 3 869 080,- Kč

Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 3 869 080,- Kč

### Součet cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení: 18 706 090,94 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 46: 18 706 090,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení: 18 706 090,94 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 46: 18 706 090,- Kč

**Zjištěná cena: 18 706 090,- Kč**

Cena slovy: osmnáctmilionůsedmsetšestisícdevadesát Kč

## II.) Stanovení ceny obvyklé

### 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

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

*Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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.*

*Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.*

### Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny).

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

### Stručná charakteristika těchto metod:

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjádřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Nákladová a výnosová hodnota nemovitosti je stanovena v I. části tohoto ocenění.

### Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací:

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

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.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze realizovaných obchodů, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

### Srovnávací hodnota:

Při stanovení srovnávací hodnoty nemovitosti je poměrně obtížné nalézt odpovídající prodanou nebo nabízenou nemovitost, neboť se jedná o nájemní domy s obsazenými byty – nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou. Na trhu je však poměrně velké množství bytů, se kterými se obchoduje a lze tedy srovnat ceny bytů.

Pomocný výpočet – ocenění po jednotlivých bytech a nebytových prostor (restaurace) pro případ, že by dům byl rozdělen na jednotky a rozprodáván jednotlivým uživatelům, bez povinnosti byt nejprve uvolnit nalezením náhradního bydlení případně vyplacením odstupného v těch případech, kde je byt obsazen nájemníkem se smlouvou na dobu neurčitou. Podotýkám, že se jedná o pomocnou metodu, která v současném okamžiku není v souladu s právním stavem nemovitosti. Tato metoda slouží pouze jako výpočet návratnosti investice.

V současné době se samostatné volné bytové jednotky ve městě Brně, v k.ú. Veverí prodávají v cenách (bez základní redukce ceny – nabídka):

- Starší cihlová zástavba – cena v rozmezí 27 500,- až 43 000,- Kč/m<sup>2</sup> (v souvislosti s polohou, vybavením a stavebně technickým stavem objektu)
- Nebytové prostory, konkrétně restaurace, včetně zázemí a skladovacích prostor (jako celek) – cena v rozmezí 26 300,- až 32 000,- Kč/m<sup>2</sup>

### Konkrétní nabídkové ceny bytů ve zděných bytových domech v k.ú Veverí

Byty 1+1					
Název ulice	Cena požadovaná (Kč)	K <sub>R</sub>	Cena po redukcí (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Veverí	1 650 000	0,9	1 485 000	48	30 938
Jiráskova	1 799 000	0,9	1 619 100	60	26 985
Burešova	1 300 000	0,9	1 170 000	40	29 250
Čápkova	1 430 000	0,9	1 287 000	52	24 750
Jana Uhra	1 300 000	0,9	1 170 000	30	39 000
<b>Celkem</b>					<b>150 923</b>
Celkový počet srovnávacích objektů					5
<b>Průměrné ceny</b>					<b>30 184,60</b>
<b>Srovnávací jednotková cena</b>					<b>30 185</b>

Byty 2+1					
Název ulice	Cena požadovaná (Kč)	K <sub>R</sub>	Cena po redukcí (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Jana Uhra	2 500 000	0,9	2 250 000	74	30 405
Grohova	2 390 000	0,9	2 151 000	62	34 694
Veverí	2 850 000	0,9	2 565 000	87	29 483
Veverí	2 750 000	0,9	2 475 000	82	30 183
Grohova	2 350 000	0,9	2 115 000	68	31 103
<b>Celkem</b>					<b>155 868</b>
Celkový počet srovnávacích objektů					5
<b>Průměrné ceny</b>					<b>31 173,60</b>
<b>Srovnávací jednotková cena</b>					<b>31 174</b>

Byty 3+1					
Název ulice	Cena požadovaná (Kč)	K <sub>R</sub>	Cena po redukcii (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Grohova	3 900 000	0,9	3 510 000	105	33 429
Veveří	3 350 000	0,9	3 015 000	110	27 410
Jiráskova	4 150 000	0,9	3 735 000	136	27 463
Veveří	4 300 000	0,9	3 870 000	137	28 248
Veveří	4 200 000	0,9	3 780 000	127	29 764
<b>Celkem</b>					<b>146 314</b>
Celkový počet srovnávacích objektů					5
<b>Průměrné ceny</b>					<b>29 262,80</b>
<b>Srovnávací jednotková cena</b>					<b>29 263</b>

### Konkrétní nabídkové ceny nebytových prostor - restaurace

Restaurace					
Název ulice	Cena požadovaná (Kč)	K <sub>R</sub>	Cena po redukcii (Kč)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Brno - střed	4 990 000	0,9	4 491 000	180	24 950
Jakubské nám.	3 890 000	0,9	3 501 000	135	25 933
Jaselská	3 500 000	0,9	3 150 000	133	23 684
Brno - střed	4 790 000	0,9	4 311 000	162	26 611
Údolní	4 190 000	0,9	3 772 800	131	28 800
<b>Celkem</b>					<b>129 978</b>
Celkový počet srovnávacích objektů					5
<b>Průměrné ceny</b>					<b>25 995,60</b>
<b>Srovnávací jednotková cena</b>					<b>25 996</b>

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny nabídkové, jsou ve výsledku upraveny koeficientem 0,9.

V tomto konkrétním objektu stanovují obvyklé ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy volných bytů takto:

*Při výpočtu bylo vycházeno z obvyklé hodnoty volných bytových jednotek, koeficientu 0,95 na stavebně technický stav BJ, po rekonstrukci 1992 (nabízené BJ převážně po celkové rekonstrukci - do 5 let) a koef. 0,98 pro BJ v podkroví, vybudované jako nové v roce 1992.*

Jedná se o byty ve stabilizované zástavbě města s dobrou dopravní dostupností do centra. Byty jsou ve zděném bytovém domě s průměrnou údržbou (mimo výměny části oken v PP, rekonstrukce BJ v roce 1991 – 1992, nová uliční fasáda). Parkování je možné pouze ve velmi omezené míře na přilehlých, převážně jednosměrných komunikacích.

Ceny po úpravě (tj. srovnávací ceny obsazených bytů):

	Cena Kč/m <sup>2</sup> - obvyklá	Koef. úpravy - stavebně techn.stav, vybavení	Koef. úpravy - stavebně techn.stav, vybavení - BJ 1992	Cena Kč /m <sup>2</sup> - obsazené byty
Byty 1+1	30 185	0,95		28 676
Byty 2+1	31 184	0,95		29 624
Byty 3+1	29 263	0,95		27 800
Byty 2+1	31 184		0,98	30 560
Byty 3+1	29 263		0,98	28 678

Jednotka	typ	Podlaží	Výměra m <sup>2</sup>	Cena za m2 podl. plochy Kč/m <sup>2</sup>	Cena obvyklá Kč
Veverí or.č. 51/Jana Uhra 2					
byt č. 1 -	2+1	1.NP	75,15	29 624	2 226 244
byt č. 2 -	3+1	1.NP	99,67	27 800	2 770 826
byt č. 3 -	2+1	1.NP	90,36	29 624	2 676 825
byt č. 4 -	2+1	2.NP	76,16	29 624	2 256 164
byt č. 5 -	2+1	2.NP	84,27	29 624	2 496 415
byt č. 6 -	2+1	2.NP	80,16	29 624	2 374 660
byt č. 7 -	1+1	2.NP	75,47	28 676	2 164 178
Byt č. 8 -	1+1	3.NP	50,94	28 676	1 460 756
Byt č. 9 -	3+1	3.NP	104,66	27 800	2 909 548
Byt č. 10 -	2+1	3.NP	80,74	29 624	2 391 842
Byt č. 11 -	2+1	3.NP	77,62	29 624	2 299 415
Byt č. 12 -	3+1	4.NP	96,83	28 678	2 776 891
Byt č. 13 -	2+1	4.NP	113,96	30 560	3 482 618
Byt č. 14 -	3+1	4.NP	98,39	28 678	2 821 628
NBJ č. 101+102		1.PP	205,40	25 996	5 339 578
NBJ č. 103		1.NP	25,00	15 000	375 000
<b>celkem</b>			<b>1 434,78</b>		<b>40 822 588</b>
<b>Celková plocha bytových jednotek</b>			<b>1 204,38</b>		
<b>Plocha nebytových jednotek</b>			<b>230,40</b>		

Součet cen bytových jednotek	35 108 010
Součet cen nebytových jednotek	5 714 578
<b>Cena domu</b>	<b>40 822 588,- Kč</b>

**Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :**

Bytový se nachází v převážně zástavbě zděných bytových domů, netypových v k.ú. Veverí, jako rohový při ul. Veverí or.č. 51/Jana Uhra or.č. 2, Brno, přímo na hlavní ulici Veverí.

*Klady:*

- poloha v oblasti s dobrou dopravní dostupností do centra města.
- dobré dopravní napojení
- stavba po částečné opravě – výměna oken v PP, oprava uliční fasády, BJ po rekonstrukci 1991 – 1992, včetně vybudování 4.NP – částečně jako obytné podkroví
- dobrý celkový stavebně technický stav

*Negativa:*

- pozemek pouze pod budovou, bez venkovních úprav, minimální dvůr
- nedostatek parkovacích míst před domem a blízkém okolí
- objekt řadový vnitřní, bez možnosti rozšíření ZP
- neprovedena fasáda ve dvorní části
- bez výtahu

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, zejména s důrazem na srovnávací ceny, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti :

a) při rozdělení bytového domu na jednotky : **41 000 000,- Kč**

b) bez rozdělení bytového domu na bytové jednotky : **38 950 000,- Kč**

**Cena obvyklá pro bytový dům č. p. 160 : 38 950 000,- Kč**

**Závěrečná rekapitulace:**

**1) Cena zjištěná 18 706 090,- Kč**

**2) Cena obvyklá**

**Cena obvyklá domu včetně pozemku 38 950 000,- Kč**

**Cena obvyklá pozemku 4 173 500,- Kč  
(8 500,- Kč/m<sup>2</sup>)**

V Brně, 26. 11. 2013

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne [redacted] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. [redacted] znaleckého deníku.

V Brně, 26. 11. 2013

[redacted]

## E. Seznam příloh

- Výpis z KN, LV č. 10001
- Kopie katastrální mapy
- Kopie části Cenové mapy města Brna
- Fotodokumentace