

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

71. Záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6, Brno, včetně pozemků

Anotace

V domovním celku Nováčkova 2,4,6, Brno, se nachází celkem 46 bytů, z toho 4 byty jsou z důvodu špatného stavebně technického stavu volné. Radě města Brna konané dne 16.03.2022 byl předložen k projednání variantní návrh na schválení záměru prodeje nemovitých věcí, a to var. A) schválit záměr prodeje nemovitých věcí dle "Postupu města při prodeji bytového fondu" a var. B) schválit výjimku z "Postupu města při prodeji bytového fondu spočívající v tom, že podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám. Materiál byl z programu schůze stažen. Následně byl variantní návrh předložen Radě města Brna konané dne 23.03.2022. Bylo hlasováno o var. B) - schválit záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků a schválit výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 spočívající v tom, že podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí žádost [REDAKCE] ze dne 7.12.2020 ve věci prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4 ,6, Brno

2. schvaluje záměr prodeje:

- pozemku p.č. 621 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m², jehož součástí je stavba č.p. 915, Nováčkova 2, způsob využití bytový dům,
- části pozemku p.č. 622 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m², jehož součástí je stavba č.p. 1346, dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1400-13/2020 zpracovaného společností G.K.S. spol. s r.o. dne 28.1.2020, označené jako pozemek p.č. 622/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 423 m², jehož součástí je stavba č.p. 1346, Nováčkova 4, způsob využití bytový dům,
- části pozemku p.č. 623 – zahrada o výměře 220 m², dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1400-13/2020 zpracovaného společností G.K.S. spol. s r.o. dne 28.1.2020, označené jako pozemek p.č. 623/1 – zahrada o výměře 134 m²,
- pozemku p.č. 624 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m², jehož součástí je stavba č.p. 1347, Nováčkova 6, způsob využití bytový dům,
- pozemku p.č. 625 – zahrada o výměře 305 m², vše v k.ú. Husovice, město Brno, městská část Brno-sever, za cenu obvyklou ve výši 86 635 000,- Kč

3. schvaluje výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 spočívající v tom, že podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/209 konané dne 23.03.2022 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

29.3.2022 v 10:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

25.3.2022 v 14:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Podání [redacted] ze dne 7.12.2020.pdf)	10 - 10
Příloha (GP 1400_13_2020.pdf)	11 - 12
Příloha (Snimek kat. mapy.pdf)	13 - 13
Příloha (ZP c. 1936-02_2021_Novackova 2,4,6.pdf)	14 - 42

Důvodová zpráva

Zařazení domovního celku do prodeje

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“. Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, v němž se nachází i domovní celek Nováčkova 2,4,6, Brno.

V souvislosti s přípravou prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 s pozemky p.č. 621, p.č. 622, p.č. 623, p.č. 624 a p.č. 625, k.ú. Husovice, Bytový odbor MMB požádal dotčené odbory a provozovatele a vlastníky inženýrských sítí o vyjádření k prodeji.

Vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 621 (Nováčkova 2) a p.č. 622 (Nováčkova 4), k.ú. Husovice, jsou dotčeny uložením jednotné kanalizační stoky DN600/900 včetně jejího ochranného pásma a pozemek p.č. 623, k.ú. Husovice, ochranným pásmem této kanalizační stoky, společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. a Odbor investiční MMB (zástupce vlastníka vodohospodářské infrastruktury ve vlastnictví statutárního města Brna) s prodejem domovního celku nesouhlasily. Kanalizační stoka (v provozu od r. 1903) je v majetku města Brna a v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Po dokončení stavby „Rekonstrukce kmenové stoky D, Auerswaldova-Kaloudova“ v roce 2014 přestala plnit funkci „kanalizace pro veřejnou potřebu“ a sloužila pouze pro odvodnění areálu trolejbusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a.s., tedy jako areálová kanalizace. Na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu vedoucí pod pozemky p.č. 621 a 622, k.ú. Husovice, byl kromě trolejbusové vozovny Dopravního podniku města Brna, a.s., domu Nováčkova 2 napojen i sousední dům ve vlastnictví jiné osoby Svitavská 4a. Dopravní podnik města Brna, a.s. s koupí části kanalizace DN600/900 pod vozovnou trolejbusů na pozemku p.č. 631/1 v k.ú. Husovice nesouhlasil.

Dle vyjádření OI MMB je kanalizační stoka 47 let po době teoretické životnosti stok a z toho plyne velmi vysoké riziko se stále se zvyšující pravděpodobností vzniku havárie, s progresí na povrch, kdy by mohlo dojít i ke zřícení budovy Nováčkova 2.

Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města Brna návrh dispozice s domovním celkem Nováčkova 2, 4, 6 včetně pozemků.

Zastupitelstvo města Brna č. Z7/41 dne 4.9.2018 schválilo záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ po zajištění přeložky kanalizační stoky DN 600/900. Cena obvyklá nemovitých věcí stanovena nebyla.

Na základě výše uvedeného usnesení Zastupitelstva města Brna Odbor investiční MMB požádal provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. o zařazení přeložky jednotné kanalizační stoky DN 600/900 k přípravě a realizaci. Dle provozovatele kanalizační stoky s ohledem na nutnost zpracování projektové dokumentace a časovou náročnost zajištění potřebných rozhodnutí byl předpoklad realizace stavby v časovém horizontu dvou let.

Vzhledem k tomu, že se Bytové družstvo Nováčkova 2,4,6 v roce 2019 obrátilo na znalce v oblasti statiky, který uvedl, že kanalizační potrubí nebude mít s ohledem na hloubku uložení vliv na nosnou konstrukci domu Nováčkova 2, Bytové družstvo požádalo společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. dopisem ze dne 7.2.2019 o vyjádření k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6.

Na základě jednání Odboru investičního MMB, které proběhlo dne 10.9.2019 na Bytovém odboru MMB, a stanoviska Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 30.9.2019, neměl Odbor investiční MMB k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6 (před provedením přeložky kanalizační stoky DN 600/900), za splnění určených podmínek, námitek

Dne 12.7.2020 vypracoval Ing. Josef Pavlovský ZP č. 1904/019/2020 o ceně obvyklé. Cena obvyklá nemovitých věcí činila celkem **67 950 000,- Kč**.

Zastupitelstvu města Brna č. Z8/22 konanému dne 8.12.2020 byl předložen návrh na změnu usnesení Zastupitelstva města Brna č. Z7/41 konaného dne 4.9.2018, bod č. 133, spočívající v návrhu na schválení záměru prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků se stanovením ceny obvyklé ve výši 67 950 000,- Kč (před provedením přeložky kanalizační stoky DN 600/900), dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“. Přílohou doplnku materiálu bylo podání

██████████ e dne 7.12.2020 k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6.

Bod byl z programu zasedání Zastupitelstva města Brna stažen.

Vzhledem ke skutečnosti, že stavba „Brno, Nováčkova III – rekonstrukce kanalizace a vodovodu“ byla dle vyjádření vedoucího útvaru inženýrských služeb společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ze dne 26.8.2021 dokončena (předpokládaný termín kolaudace 4/2022), Bytový odbor MMB zadal vypracování aktualizace ZP č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020.

Dne 14.12.2021 byl Ing. Josefem Pavlovským vypracován ZP č. 1936/025/2021 o ceně obvyklé nemovitých věcí. Cena obvyklá činí celkem **86 635 000,- Kč**. Cena za 1 m² započitatelné plochy činí 36 852,- Kč.

Vzhledem k tomu, že Rada MČ Brno-sever dne 5.10.2017 usnesením doporučila oddělit část pozemku p.č. 622 se stavbou č.p. 1346 (Nováčkova 4) a část pozemku p.č. 623 v k.ú. Husovice geometrickým plánem, byl dne 28.1.2020 společností G.K.S. spol. s r.o. vyhotoven GP č. 1400-13/2020 na rozdělení pozemků. Dle tohoto GP bude předmětem prodeje část pozemku p.č. 622 se stavbou č.p. 1346, tzn. pozemek p.č. 622/1 se stavbou č.p. 1346 a část pozemku p.č. 623, tzn. pozemek p.č. 623/1 v k.ú. Husovice.

Voleným orgánům města Brna je nyní předkládán návrh na schválení záměru prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků v k.ú. Husovice.

Popis domu

Jedná se o zděné bytové domy postavené ve třicátých letech minulého století. Bytové domy Nováčkova 2, 4, 6 jsou v „bloku“ pěti bytových domů, které na sebe navazují. Bytové domy jsou podsklepené a mají pět nadzemních podlaží, bytový dům Nováčkova 2 má pouze 4 nadzemní podlaží.

Vytápění bytových jednotek je lokální plynové, zpravidla jeden zdroj v bytě. U dvou bytů je vytápění ústřední. Ohřev vody lokální.

Na objektu nebyly v posledních letech prováděny žádné opravy či rekonstrukce, pouze běžná údržba či spíše odstraňování havarijního stavu. Vzhledem k zanedbané správě a minimální údržbě lze celkově technický stav domů hodnotit jako zhoršený. Některé prvky zejména krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci. V roce 2010 byla provedena oprava střešního pláště v ceně 895 158,- Kč, v roce 2013 výměna oken za nová plastová v celkové ceně 8 890 238,- Kč (výměna oken Nováčkova 2, 4, 6, 8, 10).

V domě Nováčkova 2 je celkem 10 bytů, z toho 1 byt rozšířen do půdního prostoru, z toho 7 bytů o velikosti 1+1

2 byty o velikosti 2+1 (z toho 1 volný byt)

1 byt o velikosti 3+1 (byt rozšířen do půdního prostoru na náklady nájemce)

V domě Nováčkova 4 je celkem 18 bytů, z toho 17 bytů o velikosti 1+1 (z toho 2 volné byty)

1 byt o velikosti 2+1

V domě Nováčkova 6 je celkem 18 bytů o velikosti 1+1 (z toho 1 volný byt).

Dle sdělení MČ Brno-sever ze dne 2.2.2022 nebudou volné byty ve výše uvedených domech nabízeny k pronájmu vzhledem k jejich stavebně technickému stavu (vysoká nákladovost uvedení bytu do stavu vhodného k pronájmu).

Nájemci bytu č. 10, kteří rozšířili byt do půdního prostoru na své náklady, mají od 6/2021 stanovené nájemné jako ostatní nájemci z domu (107,58 Kč/m²). Vložené investice jsou plně umožněny.

Náklady nezbytné na opravy domu a výnosy

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-sever ze dne 24.1.2022 činí předpokládané náklady na opravy domů Nováčkova 2,4,6 celkem 37 170 000,- Kč, roční výnosy z nájemného z bytů Nováčkova 2,4,6 za rok 2021 činí celkem 2 424 941,- Kč (návratnost 15,3 let).

Zřízení služebnosti

V případě prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6 bude současně s kupní smlouvou zřízena k pozemku p.č. 621 se stavbou č.p. 915 (Nováčkova 2), k části pozemku p.č. 622 dle dosud nezapsaného GP č. 1400-13/2020 ze dne 28.1.2020 označené jako pozemek p.č. 622/1 se stavbou č.p. 1346 (Nováčkova 4) a k pozemku p.č. 624 se stavbou č.p. 1347 (Nováčkova 6), vše v k.ú. Husovice, služebnost ve prospěch Dopravního podniku města Brna, jako vlastníka a provozovatele 4 kotevnicích úchyťů lanového převěsu trolejového vedení tramvajové a trolejbusové dráhy.

K podání [REDAKCE] e dne 7.12.2020 Bytový odbor MMB uvádí následující.

Podání adresované 3. náměstkovi primátorky města Brna bylo současně doplňkem materiálu předkládaného Zastupitelstvu města Brna č. Z8/22 konanému dne 8.12.2020. Vzhledem k tomu, že výše uvedené Zastupitelstvo města Brna stáhlo materiál z projednávání, je nyní podání [REDAKCE] dáno na vědomí znovu (viz příloha).

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/16. zasedání dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“, a současně stanovilo podmínky a kritéria, dle kterých může být rozšířen do budoucna „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ dle uvedeného Postupu, tedy že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená městskou částí přesáhne výši nájemného, kterou lze z nájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let, a zároveň bude prodej doporučen zastupitelstvem městské části.

Dne 3.12.2015 Bytový odbor MMB obdržel výpis usnesení RMČ Brno-sever, kterým byl vysloven souhlas MČ s prodejem domovního celku, a to z důvodu v minulosti podané žádosti o odprodej ze strany nájemců.

Z následně dodaných podkladů za rok 2015 vyplynulo, že výše nákladů na opravy domovního celku Nováčkova 2,4,6 činila celkem 24 000 000,- Kč a výnos z nájemného za 15 let celkem 19 012 395,- Kč (roční výnos 1 267 493,- Kč). Návratnost nákladů tedy činila 18,9 let.

Z těchto důvodů byl domovní celek Nováčkova 2, 4, 6, Brno, zařazen do „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, a to Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání dne 15.3.2016.

Cena obvyklá domovního celku byla stanovena soudním znalcem ze seznamu soudních znalců jmenovaných předsedou Krajského soudu v Brně. Soudní znalec postupoval dle platných právních předpisů pro oceňování majetku. Není důvodu zpochybňovat stanovení ceny obvyklé, a není to ani v kompetenci MMB.

Sluší se taktéž odkázat na ustanovení § 38 odst. 1 a 2 ve vazbě na ust. § 39 odst. 1 a 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, kdy majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy obce. S nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy (pozn. BO MMB: s odkazem pod čarou na občanský zákoník). Při úplatném převodu se sjednává zpravidla cena v místě a čase obvyklá.

Cílem prodeje je tak s ohledem na shora uvedené, aby statutární město Brno prodalo majetek, jehož správa je pro město zatěžující, případně nemůže zajistit vlastními silami jeho opravy či rekonstrukce. S tím souvisí i možnost nastíněná [REDAKCE] tedy že by statutární město Brno sjednalo s nájemci předkupní právo města k družstevním podílům. Jednak by se tato podmínka musela zohlednit při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí (byla by logicky nižší), jednak by v případě uplatnění předkupního práva z úrovně města se toto muselo finančně podílet na opravách či rekonstrukcích domovního celku, což jde proti stávajícímu postoji města při nakládání s majetkem, na jehož opravy město nedisponuje finančními prostředky, a současně by muselo město deponovat finanční prostředky na případné budoucí odkupy družstevních podílů.

Komisi bydlení RMB byl dne 14.2.2022 předložen návrh na schválení záměru prodeje nemovitých věcí dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Hlasování: 4 - pro, 3 - proti, 3 - se zdržel/z 11 členů. **Usnesení nebylo přijato.**

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	zdržel se	zdržela se	proti	omluvena	pro	pro	proti	proti	zdržel se

Komisi majetkové RMB byl dne 24.2.2022 předložen návrh na schválení záměru prodeje nemovitých věcí dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 3 - se zdrželi/z 11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
zdržel se	pro	pro	omluven	pro	pro	zdržel se	pro	pro	zdržel se	omluven

Na základě podnětu Komise bydlení RMB a požadavku 3. náměstkyně primátorky JUDr. Jiřího Olivy byl Radě města Brna předložen k projednání materiál s další variantou, a to var. B) spočívající ve schválení výjimky z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, kdy podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám.

Statutární město Brno je vlastníkem mimo jiné 4 volných bytových jednotek, které by po vstupu do družstva mohlo podnájemat jako byty startovací, příp. sociální.

K tomu Bytový odbor MMB uvádí následující.

Náklady na opravy domů Nováčkova 2,4,6 byly z úrovně MČ Brno-sever vyčísleny na částku 37 170 000,- Kč, 4 byty nejsou pronajímány z titulu jejich havarijního stavu. Odhad nákladů na jejich opravy činí dle sdělení MČ Brno-sever ze dne 02.03.2022 celkem 1 550 000,- Kč. Domy Nováčkova 2,4,6 jsou zasaženy zemní vlhkostí a lokální oprava přízemních bytů nevyřeší problém s vlhkostí domu.

V případě, že statutární město Brno vstoupí do družstva, bude nést náklady na opravy čtyř zmíněných bytů a současně se z titulu členství v družstvu bude podílet na nákladech na opravy celého domovního celku. Při současné výši nájemného ze sociálních bytů (63,51 Kč/m²/měsíc) a startovacích bytů (63,51 Kč/m²/měsíc – 92,88 Kč/m²/měsíc) je pravděpodobné, že tento příjem z podnájmu bude nižší než nájemné, které bude statutární město Brno jako nájemce těchto jednotek platit bytovému družstvu, a nepokryje náklady statutárního města Brna na opravy čtyř bytů a podílu na opravách domu.

Bytový odbor MMB dále upozorňuje, že souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) by dávalo, dle přijatých stanov Bytového družstva Nováčkova 2,4,6, tříčlenné představenstvo družstva, které rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Z výše uvedeného vyplývá, že není jisté, zda by statutární město Brno souhlas od družstva k podnájmu získalo ani pokud by se stalo členem představenstva družstva.

Dále je zde riziko, že v případě, že volné byty budou určeny Radou města Brna jako sociální, může v případě stížností dojít k vyloučení statutárního města Brna z družstva.

Na základě výše uvedeného byl Radě města Brna č. R8/207 konané dne 16.3.2022 předložen materiál k projednání variantně:

doporučit Zastupitelstvu města Brna

1) vzít na vědomí žádost [redacted] ze dne 7.12.2020 ve věci prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4 ,6, Brno

2) schválit záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků

var. A) dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“

var. B) schválit výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 spočívající v tom, že podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám.

S ohledem na vše shora uvedené se Bytový odbor MMB přiklání v případě, že volené orgány vysloví souhlas se záměrem prodeje, k var. A), tzn. k prodeji dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Materiál byl z programu Rady města Brna stažen.

Dne 23.03.2022 byl variantní návrh předložen Radě města Brna č. R8/209.

Bylo hlasováno o **var. B)** – schválit záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2,4,6 včetně pozemků a schválit výjimku z „Postupu města při prodeji bytového fondu“ schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016 spočívající v tom, že podmínkou prodeje bude, že právnická osoba založená nájemci bytů za účelem koupě nemovitých věcí přijme statutární město Brno za člena s nájemním právem k volným jednotkám.

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čúma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváta	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	----	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	pro

Oliva Jiří (MMB)

Od: [REDACTED]
Odesláno: pondělí 7. prosince 2020 10:47
Komu: Oliva Jiří (MMB)
Předmět: Re: Nováčkova 2, 4, 6 = stejný osud jako Travníčkova 5

Vážený pane náměstků,

v ZMB budete projednávat záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6, kterému hrozí podobný osud jako domu Travníčkova 5. Postup prodeje byl podle Vás v pořádku a já souhlasím, že formálně ano. Ve skutečnosti tomu však tak nebylo, jinak by se nemohlo stát, že po roce od prodeje zůstanou v domě jako členové družstva 4 původní nájemci a družstevní podíly zbylých 20 bytů jsou v rukou pánů [REDACTED] a jejich rodinných příslušníků. Ti mají nyní v úmyslu družstvo zadlužit (což už činí) a donutit tak zbývajících 4 hrdiny, aby své podíly pustili a pánové [REDACTED] získali celý dům. **Toto je opravdu cílem prodeje bytových domů?** Apeluji na Vás také, abyste se všichni členové ZMB řídili zdravým úsudkem a shledali, že znalecké posudky očividně nevystihují situaci na trhu, jinak by nebyl prostor pro postup, který ústí v získání bytového domu nějakou organizovanou skupinou osob mimo původní nájemce těchto bytů. Jelikož již nejsou dovoleny výměny obecních bytů za jiné než obecní, jediným způsobem, jak zpeněžit výhodu nájmu obecního bytu je účelová výměna s nájemcem v domě schváleném k prodeji s tím, že ihned po prodeji vyměněný nájemce svůj družstevní podíl převádí na organizátory "privatizace".

Proto prosím, odložte záměr prodeje domovního celku Nováčkova 2, 4, 6 do doby než najdete způsob, jak těmto spekulacím zamezit.

Nejjednodušší způsob by byl, aby cena byla opravdu obvyklá a neposkytovala prostor pro spekulace - tedy aby nebylo možno obratem družstevní podíl převést za cenu, která je dvojnásobně vyšší než je cena dle znaleckého posudku.

Další možností je např. zakotvit do podmínek prodeje a následně do individuálních smluv s nájemci předkupní právo města k družstevním podílům za stejnou cenu, která odpovídá podílu daného bytu na kupní ceně v kupní smlouvě mezi městem a družstvem. Ano, ta konstrukce je právně trochu složitější, ale realizovatelná.

S pozdravem

[REDACTED]

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dvířější poz. evidenci	Císlo listu vlastnictví	Výměra dílu	
622	4	64	zast.pl.	622/1	4	23	čp. 1346 byt.dům		0	622	10001	4	23	
				622/2		41	ostat.pl.		0	622	10001		41	
623	2	20	zahrada	623/1	1	34	jiná plocha zahrada		0	623	10001	1	34	
				623/2		86	zahrada		0	623	10001		86	
	6	84			6	84								



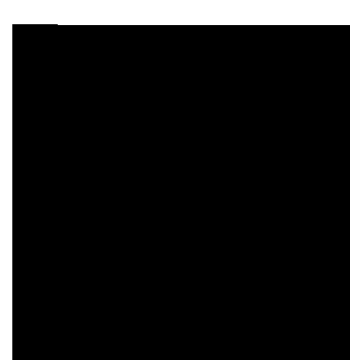
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra	BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence				ha	m ²			
623/1		25600	1	34	623/2		25600		86

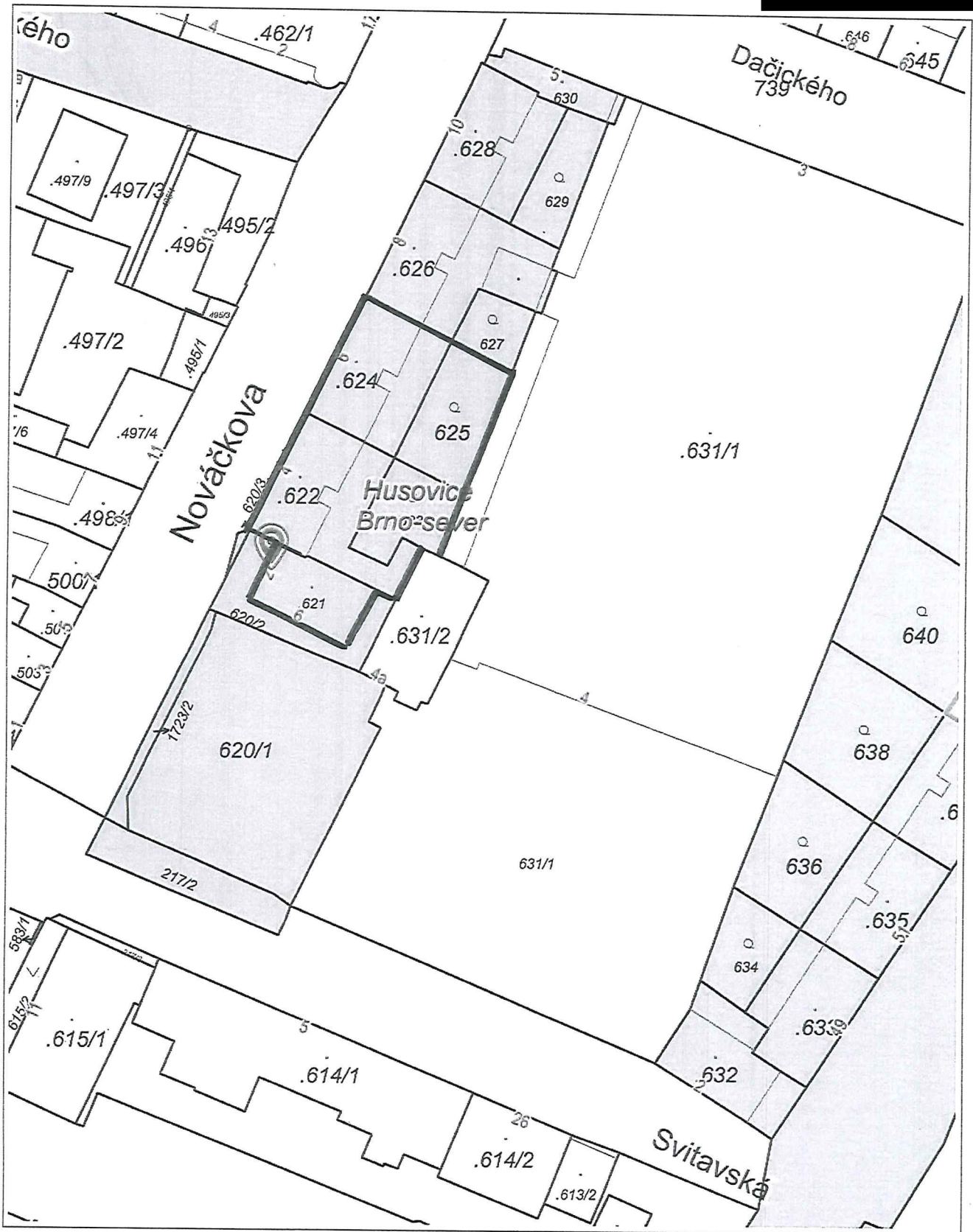
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kvality	Poznámka
169-1012	596385.88	1159471.57	6	kolík
169-1013	596398.54	1159465.14	6	kolík
169-1016	596397.02	1159479.28	6	hřeb
169-1017	596399.61	1159484.29	6	hřeb
169-1030	596401.63	1159488.48	6	roh domu
1	596391.76	1159468.58	6	kolík

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: 	Jméno, příjmení: 
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1659/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1659/196
	Dne: 28.1.2020 Číslo: 13/2020	Dne: 4.2.2020 Číslo: 13/2020
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: G.K.S. spol. s r.o. Jeronýmova 8 618 00 Brno Číslo plánu: 1400-13/2020 Okres: Brno - město Obec: Brno Kat. území: Husovice Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-160/2020-702 2020.02.04 08:38:45 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 





20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1936 / 025 / 2021

stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité

pozemek p.č. 621 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 915 (Nováčkova č.o.2), část pozemku p.č. 622, kde podle zatím nezapsaného GP vznikne pozemek p.č. 622/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 423 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1346 (Nováčkova č.o. 4), část pozemku p.č. 623, kde podle zatím nezapsaného GP vznikne pozemek p.č. 623/1 – zahrada o výměře 134 m², pozemek p.č. 624 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1347 (Nováčkova č.o.6) a pozemek p.č. 625 – zahrada o výměře 305 m², ulice Nováčkova č.o. 2, 4, 6, katastrální území Husovice, město Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

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

Objednatel posudku:

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno,
Magistrát města Brna, bytový odbor
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
9622100081

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec,


Datum místního šetření:

25. 06. 2020, 30. 06. 2020 a 27. 11. 2021

V Brně, dne

14. 12. 2021

Tento znalecký posudek obsahuje stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

1. Zadání

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** bytového domu, který se nachází ve městě Brně, katastrální území **Husovice**.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, **bytový odbor**, za účelem zjištění ceny obvyklé při prodeji nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek **p.č. 621 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 915** ((Nováčkova č.o.2), část pozemku p.č. 622, kde podle zatím nezapsaného GP č.1400-13/2020 vznikne pozemek **p.č. 622/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 423 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1346** (Nováčkova č.o. 4), část pozemku p.č. 623, kde podle zatím nezapsaného GP č.1400-13/2020 vznikne pozemek **p.č. 623/1 – zahrada o výměře 134 m²**, pozemek **p.č. 624 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m² jehož součástí je objekt bydlení č.p. 1347** (Nováčkova č.o.6) a pozemek **p.č. 625 – zahrada o výměře 305 m²**, ulice Nováčkova č.o. 2, 4, 6, katastrální území Husovice, město Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

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

Znalecký posudek je proveden podle zákona č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 488/2020 Sb. ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

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 oblíby.

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

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

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

Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku v nejnovějším znění určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

Ocenění je zpracováno k datu 27.11.2021. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné sondy pro zjištění technického stavu zakrytých konstrukcí. Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění ceny obvyklé.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech **25. 06. 2020, 30. 06. 2020 a 27. 11. 2021.**

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 získaný dne 1.11.2021 dálkovým přístupem. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka č.9622100081 na vyhotovení aktualizace znaleckého posudku ze dne 2.11.2021, vydaná pod č.j. MMB/0566264/2021
- náklady na běžné opravy a údržbu za roky **2016 až 2021**, poskytnuté odborem bydlení dne 22.10.2021
- náklady na roční pojistné poskytnuté odborem bydlení
- náklady na investice domů za roky 2016 až 2021 poskytnuté odborem bydlení
- evidence obyvatel ke dni **30.9.2021** pro jednotlivé domy č.o. 2, 4 a 6
- jednotlivé evidenční listy případně nájemní smlouvy na všechny bytové jednotky

- geometrický plán č.1400-13/2020 ze dne 28.1.2020, který vypracoval Ing. [REDACTED]
- prohlášení o zřízení služebnosti, zřízení služebnosti ve prospěch liniové stavby (veřejná kanalizace) ve prospěch Statutární město Brno
- výpis z pozemkové knihy pro kat. území Husovice ze dne 18.1.1966
- informace o prodeji obdobných bytových domů
- informace o prodejních cenách získané z kupních smluv na Katastrálním úřadě města Brna a také z databáze znalce
- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2018 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny** a to jako **aktualizace znaleckého posudku č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020.**

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „*nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*“.

Podle §1b vyhlášky 488/2020 Sb. „*Určení tržní hodnoty*“ odst. 1) „*tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován*“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

Podle §1c vyhlášky 488/2020 Sb. odst. 1) „*spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná*“.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** a **§1c odst.1)** vyhlášky č.488/2020 Sb.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění jsou bytové domy č.p. 915, 1346 a 1347, které se nacházejí ve městě Brně, městské části Husovice, při ulici Nováčkova č.o. 2, 4 a 6.

Městská část Husovice je situovaná severo-východně od centra města Brna.

Vzdálenost do centra města (Malinovské náměstí) je cca 2,1 km. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy, za domem je provozní areál (areál Dopravního podniku města Brna).

Lokalitu hodnotím spíše jako mírně podprůměrnou. Jde o místa s výskytem obyvatel problematického etnika. Lokalita je určena jak k bydlení, tak k podnikání.

Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.

Zastávka městské hromadné dopravy je přímo před domem.

Přístup je po zpevněné komunikaci, parkování je možné pouze ve velmi omezené míře na veřejných komunikacích v okolí objektu.

Jedná se o bytové zděné domy postavené ve 30-tých letech minulého století. Oceňované tři domy č.p. 915, 1346 a 1347 jsou v „bloku“ pěti bytových domů, které na sebe navazují.

Všechny tři domy (vchody) jsou oceněny jako jeden celek.

Bytový dům č.p. 915 je součástí pozemku p.č. 621, bytový dům č.p. 1346 je součástí pozemku p.č. 622 (budoucí p.č.622/1) a bytový dům č.p. 1347 je součástí pozemku p.č. 624.

Bytové domy jsou podsklepené a mají pět nadzemních podlaží, bytový dům č.p. 915 má pouze 4 nadzemní podlaží.

Vstup z ulice Nováčkové je v úrovni mezipodesty mezi podzemním a prvním nadzemním podlažím a vstup na pozemek za domem (zahradu) je v úrovni podzemního podlaží.

Jednotlivé byty jsou přístupné z podesty i mezipodesty. V každém patře (mezipatře) jsou dva, případně jen jeden byt.

V domě č.p. 915 je celkem 10 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a jeden 3+1.

V domě č.p. 1346 je celkem 18 bytových jednotek převážně o velikosti 1+1, jeden byt 2+1

V domě č.p. 1347 je celkem 18 bytových jednotek o velikosti 1+1.

Celkem je zde 46 bytových jednotek o celkové užitné ploše **2465,40 m²** (2 236,42 m² bez sklepů a lodžii). Započitatelná plocha je **2 350,91 m²**.

Všechny tři domy mají stejné konstrukční i materiálové řešení. Byly stavěny ve stejném období, jako jeden dům, jako jeden celek.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem. Střecha je plochá, střešní krytina je pravděpodobně plechová.

Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (prkenné, PVC, koberce). V koupelnách jsou běžné obklady a dlažby. Vybavení spíše podstandardní.

Vytápění bytových jednotek lokální plynové, zpravidla jeden zdroj v bytě. U dvou bytů je vytápění ústřední. Dle dostupných informací je v jednom bytě vytápění el. přímotopy.

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

Některé jednotky byly částečně zrekonstruovány na náklady nájemníků. Ostatní jednotky jsou v původním technickém stavu. Jelikož rekonstrukce bytů byly prováděny na náklady nájemců, nejsou tyto stavební úpravy v ocenění zohledněny.

Celkově na objektu nebyly v posledních letech prováděny žádné opravy či investice.

Ze strany majitele bylo prováděno pouze odstraňování havarijního stavu.

Vzhledem k zanedbané správě a minimálně běžné údržbě, lze celkově technický stav domů hodnotit jako zhoršený.

Některé prvky zejména krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci.

Objekty jsou napojeny na inženýrské sítě: přípojku vody, plynu, kanalizaci, elektro a telefonu.

Předmětem ocenění jsou pozemky jednak pod domem jako zastavěná plocha a také pozemek za domem, který lze využívat jako zahrada. Nyní zarostlé trávou a nevyužíváno. Je oploceno plotem z drátěného pletiva.

Dle poskytnutých informací od objednatele znaleckého posudku jsou všechny byty kromě čtyř využívány na základě nájemních smluv.

Byly poskytnuty evidenční listy a nájemní smlouvy k jednotlivým bytovým jednotkám.

U jednotek, kde nebyla možná prohlídka, se předpokládá běžný technický stav a standardní vybavení odpovídající ostatním bytovým jednotkám.

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 1.11.2021 :

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno

4.3. Popis věci nemovité

Jedná se o bytové zděné domy postavené ve 30-tých letech minulého století. Oceňované tři domy č.p. 915, 1346 a 1347 jsou v „bloku“ pěti bytových domů, které na sebe navazují.

Všechny tři domy (vchody) jsou oceněny jako jeden celek.

Bytový dům **č.p. 915** je součástí pozemku **p.č. 621**, bytový dům **č.p. 1346** je součástí pozemku **p.č. 622** (budoucí p.č.622/1) a bytový dům **č.p. 1347** je součástí pozemku **p.č. 624**.

Bytové domy jsou podsklepené a mají pět nadzemních podlaží, bytový dům č.p. 915 má pouze 4 nadzemní podlaží.

Oceňované bytové domy tvoří jeden funkční celek.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné založené na základových pasech. Stropní konstrukce s rovným podhledem.

Střeška je plochá, střešní krytina je pravděpodobně plechová. Klempířské konstrukce jsou úplně z plechu pozinkovaného.

Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené, převážně v původních dřevěných zárubních.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (prkenné, PVC, koberce). V některých koupelnách jsou běžné obklady a dlažby, některé koupelny bez obkladů a dlažeb. Vybavení spíše podstandardní.

Vytápění bytových jednotek lokální plynové, zpravidla jeden zdroj v bytové jednotce. U dvou bytů je vytápění ústřední. Dle dostupných informací je v jednom bytě vytápění el. přímotopy. Ohřev vody lokální.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. Rozvody elektroinstalace jsou původní hliníkové. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Některé jednotky byly částečně či celkově zrekonstruovány na náklady nájemníků. Ostatní jednotky jsou v původním technickém stavu. Jelikož rekonstrukce bytů byly prováděny na náklady nájemců, nejsou tyto stavební úpravy nejsou v ocenění zohledněny.

Technický stav objektu

Jedná se o bytové zděné domy postavené ve 30-tých letech minulého století.

Na objektu nebyly prováděny žádné významnější opravy či rekonstrukce. Pouze běžná údržba či spíše odstraňování havarijního stavu.

Vzhledem k zanedbané správě a minimálně běžné údržbě, lze celkově technický stav domů hodnotit jako zhoršený.

V roce 2010 byla provedena investice a to oprava střešního pláště v ceně 895 158,- Kč.

V roce 2013 byla provedena výměna oken za nová plastová v celkové ceně 8 890 238,- Kč.

Zde se jedná o částku za celý blok Nováčkova, tedy č.o.2, 4, 6, 8 a 10.

V posledních letech byly náklady na investice nulové.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2016 až 2021 (do 10/2021) v celkové výši **471 045,70 Kč**, tj. průměrně pouze cca 10 240, Kč/na jeden byt za šest let, tj. **cca 1707,- Kč/rok /byt**.

Náklady na běžné opravy a údržbu domů za rok 2015 až 2021 :

	<i>Nováčkova 2</i>	<i>Nováčkova 4</i>	<i>Nováčkova 6</i>	<i>Celkem Kč</i>
2015	74 228,57	47 557,88	167 512,11	289 298,56
2016	36 353,08	125 675,22	38 687,60	200 715,90
2017	850,00	37 465,15	59 922,85	98 238,00
2018	0,00	15 779,15	49 242,40	65 021,55
2019	0,00	40 207,15	27 508,00	67 715,15
2020	0,00	13 791,40	2 507,00	16 298,40
2021	0,00	11 708,50	11 348,20	23 056,70
	37 203,08	244 626,57	189 216,05	471 045,70

Dispoziční řešení:

Bytové domy jsou podsklepené a mají pět nadzemních podlaží, bytový dům č.p. 915 má pouze 4 nadzemní podlaží.

Vstup z ulice Nováčkova je v úrovni mezipodesty mezi podzemním a prvním nadzemním podlažím a vstup na pozemek za domem (zahradu) je v úrovni podzemního podlaží

Jednotlivé byty jsou přístupné z podesty i mezipodesty. V každém patře (mezipatře) jsou dva, případně jen jeden byt.

V domě č.p. **915** je celkem 10 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a jeden 3+1.

V domě č.p. **1346** je celkem 18 bytových jednotek převážně o velikosti 1+1, jeden byt 2+1

V domě č.p. **1347** je celkem 18 bytových jednotek o velikosti 1+1.

V domě č.o.2, byt č.10 – zde na základě smlouvy uzavřené s ÚMČ Brno – sever dne 7.1.1997 vybudoval nájemce na svůj náklad obytné místnosti s příslušenstvím. Pronajímatel začleňuje tyto prostory do svého majetku a připojuje ke stávajícímu bytu. Nově vybudovanou část bytu pronajímatel přenechá nájemci do nájmu s účinností od 1.5.1999 na dobu neurčitou. Nájemce investoval do vybudování finanční prostředky ve výši 734 000,- Kč. Tyto prostředky jsou předmětem finančního vyrovnání a to formou kompenzace s platbami nájemného.

Tyto platby jsou specifikovány v Dodatku k nájemní smlouvě ze dne 8.12.1999 (v příloze).

Celkem je zde **46** bytových jednotek o celkové užitné ploše **2465,40 m²** (2 236,42 m² bez sklepů a lodžii). Započítatelná plocha je **2 350,91 m²**.

Přehled bytových jednotek

č.p./č.o.	č.	podl	disp.	užitná plocha m ²	bez skl./lo m ²	sklep m ²	lodžie m ²	započ.pl m ²
915/2	1	1	2+1	47,90	43,40	4,50		45,65
915/2	2	1	2+1	51,50	47,90	3,60		49,70
915/2	3	1	1+1	56,20	50,00	4,00	2,20	53,10
915/2	4	2	1+1	51,40	44,20	4,50	2,70	47,80
915/2	5	2	1+1	48,80	46,10		2,70	47,45
915/2	6	2	1+1	56,30	50,10	4,00	2,20	53,20
915/2	7	3	1+1	53,50	46,30	4,50	2,70	49,90
915/2	8	3	1+1	57,80	55,10		2,70	56,45
915/2	9	3	1+1	55,47	46,35	3,38	5,74	50,91
915/2	10	4	3+1	113,50	102,00	11,50		107,75
1346/4	1	1	2+1	51,35	47,35	4,00		49,35
1346/4	2	1	1+1	47,70	43,70	4,00		45,70

1346/4	3	1	1+1	52,50	45,50	4,00	3,00	49,00
1346/4	4	1	1+1	51,00	46,20	2,30	2,50	48,60
1346/4	5	2	1+1	50,80	46,30	2,00	2,50	48,55
1346/4	6	2	1+1	49,40	44,90	2,00	2,50	47,15
1346/4	7	2	1+1	56,75	49,25	5,00	2,50	53,00
1346/4	8	2	1+1	51,50	46,00	3,00	2,50	48,75
1346/4	9	3	1+1	51,86	44,39	5,00	2,47	48,13
1346/4	10	3	1+1	56,60	51,10	3,00	2,50	53,85
1346/4	11	3	1+1	50,35	47,85		2,50	49,10
1346/4	12	3	1+1	50,08	44,95	2,53	2,60	47,52
1346/4	13	4	1+1	56,10	48,30	5,00	2,80	52,20
1346/4	14	4	1+1	54,00	49,50	2,00	2,50	51,75
1346/4	15	4	1+1	55,30	49,80	3,00	2,50	52,55
1346/4	16	4	1+1	54,35	47,85	4,00	2,50	51,10
1346/4	17	5	1+1	49,30	47,80	1,50		48,55
1346/4	18	5	1+1	48,55	48,55			48,55
1347/6	1	1	1+1	45,46	43,46	2,00		44,46
1347/6	2	1	1+1	52,20	49,20	3,00		50,70
1347/6	3	1	1+1	49,50	45,10	2,00	2,40	47,30
1347/6	4	1	1+1	54,40	50,00	2,00	2,40	52,20
1347/6	5	2	1+1	49,50	45,10	2,00	2,40	47,30
1347/6	6	2	1+1	49,85	44,35	2,80	2,70	47,10
1347/6	7	2	1+1	54,50	50,10	2,00	2,40	52,30
1347/6	8	2	1+1	49,50	45,10	2,00	2,40	47,30
1347/6	9	3	1+1	57,56	52,16	3,00	2,40	54,86
1347/6	10	3	1+1	54,35	49,95	2,00	2,40	52,15
1347/6	11	3	1+1	54,55	50,15	2,00	2,40	52,35
1347/6	12	3	1+1	49,30	44,90	2,00	2,40	47,10
1347/6	13	4	1+1	55,85	47,45	6,00	2,40	51,65
1347/6	14	4	1+1	49,40	45,00	2,00	2,40	47,20
1347/6	15	4	1+1	51,07	45,11	3,00	2,96	48,09
1347/6	16	4	1+1	54,65	50,25	2,00	2,40	52,45
1347/6	17	5	1+1	55,00	51,00	4,00		53,00
1347/6	18	5	1+1	48,90	47,30	1,60		48,10

Plocha lodžii/balkonů 91,27 m²

Plocha sklepů 137,71 m²

2 465,40
m²

Užitná plocha celkem

Plocha celkem bytů bez sklepů a balkonů 2 236,42 m²

Započitatelná plocha

2 350,91 m²

4.4. Cena zjištěná (dle cenového předpisu)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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., č. 228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění je provedeno dle platného cenového předpisu a to **kombinací nákladového a výnosového způsobu.**

Dle poskytnutých podkladů (evidenčních listů, nájemních smluv) platných k 30.9.2021 je ze 46 bytových jednotek využíváno 42 jednotek, čtyři jednotky jsou prázdné.

U volných jednotek je dopočítáno nájemné, které je odvozeno ze stávajících nájemních smluv, kde se vychází z částky 111,- Kč/m²/měs.

Oproti červenci 2020 zde nedošlo k žádným zásadním změnám. Uživatelé bytových jednotek / nájemníci jsou beze změny. U většiny bytů došlo k mírnému nárůstu ve výši měsíčního nájemného. U volných bytů byl dopočet nájemného navýšen na 111,- Kč/m²/měs.

Stávající skutečné nájemné je ve výši 189 234,75 Kč/měs, tj. **2 270 817,- Kč/rok.**

Nájemné s dopočtem za volné bytové jednotky:

č.p./č.o.	číslo	velikost	celková	započ.plocha	nájemné	nájemné	nájemné
			plocha				
			m ²	m ²	kč/m ² /měs	Kč/měs	rok
915/2	1	2+1	47,90	45,65	72,44	3 307,00	39 684,00
915/2	2	2+1	51,50	49,70	111,00	5 516,70	66 200,40
915/2	3	1+1	56,20	53,10	72,37	3 843,00	46 116,00
915/2	4	1+1	51,40	47,80	73,28	3 503,00	42 036,00
915/2	5	1+1	48,80	47,45	85,58	4 061,00	48 732,00
915/2	6	1+1	56,30	53,20	73,87	3 930,00	47 160,00
915/2	7	1+1	53,50	49,90	72,10	3 598,00	43 176,00
915/2	8	1+1	57,80	56,45	76,81	4 336,00	52 032,00
915/2	9	1+1	55,47	50,91	72,30	3 681,00	44 172,00
915/2	10	3+1	113,50	107,75	80,36	8 659,00	103 908,00
1346/4	1	2+1	51,35	49,35	72,20	3 563,00	42 756,00
1346/4	2	1+1	47,70	45,70	73,61	3 364,00	40 368,00

1346/4	3	1+1	52,50	49,00	72,41	3 548,00	42 576,00
1346/4	4	1+1	51,00	48,60	76,89	3 737,00	44 844,00
1346/4	5	1+1	50,80	48,55	74,44	3 614,00	43 368,00
1346/4	6	1+1	49,40	47,15	101,10	4 767,00	57 204,00
1346/4	7	1+1	56,75	53,00	74,30	3 938,00	47 256,00
1346/4	8	1+1	51,50	48,75	106,58	5 196,00	62 352,00
1346/4	9	1+1	51,86	48,13	80,42	3 870,00	46 440,00
1346/4	10	1+1	56,60	53,85	72,37	3 897,00	46 764,00
1346/4	11	1+1	50,35	49,10	74,60	3 663,00	43 956,00
1346/4	12	1+1	50,08	47,52	64,80	3 079,00	36 948,00
1346/4	13	1+1	56,10	52,20	76,67	4 002,00	48 024,00
1346/4	14	1+1	54,00	51,75	72,48	3 751,00	45 012,00
1346/4	15	1+1	55,30	52,55	111,00	5 833,05	69 996,60
1346/4	16	1+1	54,35	51,10	103,11	5 269,00	63 228,00
1346/4	17	1+1	49,30	48,55	111,00	5 389,05	64 668,60
1346/4	18	1+1	48,55	48,55	72,21	3 506,00	42 072,00
1347/6	1	1+1	45,46	44,46	72,56	3 226,00	38 712,00
1347/6	2	1+1	52,20	50,70	72,49	3 675,00	44 100,00
1347/6	3	1+1	49,50	47,30	80,30	3 798,00	45 576,00
1347/6	4	1+1	54,40	52,20	74,98	3 914,00	46 968,00
1347/6	5	1+1	49,50	47,30	72,22	3 416,00	40 992,00
1347/6	6	1+1	49,85	47,10	76,58	3 607,00	43 284,00
1347/6	7	1+1	54,50	52,30	74,78	3 911,00	46 932,00
1347/6	8	1+1	49,50	47,30	77,02	3 643,00	43 716,00
1347/6	9	1+1	57,56	54,86	71,44	3 919,00	47 028,00
1347/6	10	1+1	54,35	52,15	76,66	3 998,00	47 976,00
1347/6	11	1+1	54,55	52,35	76,75	4 018,00	48 216,00
1347/6	12	1+1	49,30	47,10	80,32	3 783,00	45 396,00
1347/6	13	1+1	55,85	51,65	80,46	4 156,00	49 872,00
1347/6	14	1+1	49,40	47,20	72,20	3 408,00	40 896,00
1347/6	15	1+1	51,07	48,09	72,20	3 472,00	41 664,00
1347/6	16	1+1	54,65	52,45	111,00	5 821,95	69 863,40
1347/6	17	1+1	55,00	53,00	104,02	5 513,00	66 156,00
1347/6	18	1+1	48,90	48,10	73,49	3 535,00	42 420,00
						189 234,75	2 270 817,00

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,521}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.podzemní podlaží	725,00 m ²	2,65 m	1 921,25
1.nadzemní podlaží	725,00 m ²	2,85 m	2 066,25
2.nadzemní podlaží	725,00 m ²	2,85 m	2 066,25
3.nadzemní podlaží	725,00 m ²	2,85 m	2 066,25
4.nadzemní podlaží	725,00 m ²	2,85 m	2 066,25
5.nadzemní podlaží	512,00 m ²	2,85 m	1 459,20
Součet	4 137,00 m²		11 645,45

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: } \mathbf{PVP} = \frac{11\ 645,45}{4\ 137,00} = \mathbf{2,81\ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 4 137,00 / 6 = 689,50 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavby	725,00*(0,10+2,65)	=	1 993,75 m ³
vrchní stavby	725,00*(2,85*4+0,20)+5 12,00*(2,85+0,20)	=	9 971,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavby	PP	1 993,75 m ³
vrchní stavby	NP	9 971,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 965,35 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové základové konstrukce	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplně z plechu pozinkovaného	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	bez zateplení	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady a dlažby	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, prkenné, koberce	S	100
15. Vytápění	lokální, 2 byty ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	jsou provedeny rozvody	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	lokální	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	běžné vybavení domu	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	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	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9296
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0473
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 396,14
Plná cena: 11 965,35 m ³ * 5 396,14 Kč/m ³	=	64 566 703,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 91 / 180 = 50,6 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,6 \% / 100)$ * 0,494**Bytový dům č.p. 915, 1346 a 1347 - zjištěná cena****= 31 895 951,65 Kč****Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Bytové domy netyповé

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

<u>Název</u>	<u>Plocha [m²]</u>	<u>Nájemné [Kč/m²/rok]</u>	<u>Nájemné [Kč/měsíc]</u>	<u>Roční výnos [Kč]</u>
nájemné 46 bytových jednotek			189 234,75	2 270 817,-
Výnosy celkem				2 270 817,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 2 270 817,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 5 960 418,45 Kč

- výměra stavebního pozemku: 1 471,00 m²- skutečně zastavěná plocha: 725,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 2 937 663,75 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 146 883,19 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 270 817,00 * 40 %

- 908 326,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 1 215 607,01 Kč

Míra kapitalizace 4,50 %

/ 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 27 013 489,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	31 895 951,65 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	27 013 489,00 Kč	
Rozdíl	R =	4 882 462,65 Kč	

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

$$CV + 0.20 R = \underline{\underline{27\,989\,981,53\text{ Kč}}}$$

Bytový dům - ocenění kombinací nákl. a výnosového způsobu - = 27 989 981,53 Kč

Pozemky

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.10001 ze dne 1.11.2021 a geometrického plánu jsou předmětem ocenění tyto pozemky :

pozemek p.č. 621 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře **213 m²**

část pozemku p.č. 622, kde podle zatím nezapsaného GP vznikne pozemek p.č. 622/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře **423 m²**

část pozemku p.č. 623, kde podle zatím nezapsaného GP vznikne pozemek p.č. 623/1 – zahrada o výměře **134 m²**,

pozemek p.č. 624 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře **396 m²**

pozemek p.č. 625 – zahrada o výměře **305 m²**

Celková výměra pozemků je **1 471 m²**.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	3 859,-	1,050		4 051,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	621	213	4 051,95	863 065,35
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	622/1	423	4 051,95	1 713 974,85
§ 4 odst. 1	zahrada	623/1	134	4 051,95	542 961,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	624	396	4 051,95	1 604 572,20
§ 4 odst. 1	zahrada	625	305	4 051,95	1 235 844,75
Stavební pozemky - celkem			1 471		5 960 418,45

Pozemky - zjištěná cena celkem = 5 960 418,45 Kč

Rekapitulace

- | | |
|--|------------------|
| 1. Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu | 27 989 981,53 Kč |
| 2. Pozemky | 5 960 418,45 Kč |

Výsledná cena - celkem: 33 950 399,98 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 950 400,- Kč

slovy: třicetřímilionůdevětsetpadesátisícčtyřista Kč

4.5. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

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

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

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

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace. Podrobné informace k uvedeným objektům j v archívu znalce.

V červenci 2019 byl prodán bytový dům č.p. 1285 (byl předložen koncept kupní smlouvy bez podpisu), který se nachází na ulici Schodová ve městě Brně, městské část Černá Pole.

Čtyřpodlažní částečně podsklepený řadový bytový dům. Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný. Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné.

Je zde 13 jednotek, z toho 9 bytových a 4 nebytové jednotky.

Celková užitná plocha bytových jednotek je 749 m². Celková užitná plocha nebytových jednotek je 53 m². Celkem užitná plocha domu je 802 m² + společné prostory.

Je zde půda o výměře 155 m², kterou je možno využít k půdní vestavbě. Dům byl/bude prodán za částku **33 000 000,- Kč**, tj. (při odečtení ceny půdy) cca **41 147,- Kč/m²**.

Výrazně atraktivnější lokalita. Klidné místo. Technický stav lepší.



V listopadu 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Slepá ve městě Brně, městské části Černá Pole. Standardní bytový dům, řadový koncový.

Podsklepený, čtyři nadzemní podlaží. Dobře dopravně dostupná lokalita v blízkosti rušné ulice Merhautova. Okolní zástavbou jsou bytové domy.

Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trémové s podbitím, střecha valbová. Dům je z roku 1910, od roku 2008 průběžně rekonstrukce.

Okna jsou zdvojená, technický stav lze hodnotit jako dobrý.

U některých bytů byla provedena rekonstrukce. Atraktivní místo. V domě je celkem 11 bytových jednotek, z toho 8 x 2+1 a 3 x 1+1.

Celkem užitná plocha bytů je 676 m². Prodáno v **listopadu 2019** (V-21971/2019-702) za částku **24 000 000,- Kč**, tj. cca **35 500,- Kč/m²**.

Tento dům je v lepším technickém stavu, zděný dům, pravidelná údržba, atraktivnější lokalita.



Ke konci minulého roku byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Kotlářská ve městě Brně, katastrální území Veverčí. Standardní bytový dům, řadový vnitřní. Podsklepený, 7 nadzemních podlaží. Dobře dopravně dostupná lokalita, ulice Kotlářská je relativně rušnou komunikací. Okolní zástavbou jsou bytové domy převážně s nebytovými prostory v přízemí.



Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy dřevěné trémové s podbitím, střecha valbová.

Předpokládané stáří je 1930, běžné opravy, běžná údržba.

V domě je celkem 12 bytových jednotek velikosti 1+kk až 5+1.

Celkem užitná plocha bytů je 825,5 m².

Prodáno v **prosinci 2019** (V-25155/2019-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **37 750 000,- Kč**, tj. cca **47 730,- Kč/m²**.

Tento dům je ve výrazně lepším technickém stavu, zděný dům, blíže centra města Brna.

Začátkem roku 2020 byl prodán v městské části Černá Pole bytový dům č.p. 1322, který je součástí p.č. 2426. Bytový dům stojí při ulici Slepá.

Výměra pozemku 501 m². Zastavěná plocha cca 218 m².

Je zde 23 bytových jednotek. Postaveno 1931.

Bytový dům je řadový vnitřní, má sedm nadzemních podlaží.

Postaveno ze standardních materiálů. Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střech mírná sedlová. Okna dřevěná i plastová. Vybavení standardní.

Obestavěný prostor cca 5790 m³.

Napojeno na inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn, kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů na veřejného řadu.



Klidné místo, atraktivní lokalita. Bytových jednotek je zde 23 o užitné ploše cca 1174 m², započítatelná plocha 1148 m². Prodáno za 4,39 %.

Prodáno **lednu 2020** (V-26846/2019-702) za částku **34 532 900,- Kč**, tj. cca **29 415,- Kč/m²** užitné plochy a cca **30 081,- Kč/m²** započítatelné plochy.

V dubnu 2018 byl prodán další bytový dům. Dům č.p. 1277 se nachází na ulici Ryšánkova ve městě Brně, městské části Černá Pole. Dům je součástí pozemku p.č. 2396/1.

Zastavěná plocha cca 308 m². Obestavěný prostor cca 7875 m³ Výměra pozemků je 1102 m².

Bytový dům je řadový koncový, je podsklepený a má 6 nadzemních podlaží. Užíváno od začátku 30-tých let minulého století. Postaveno ze standardních materiálů.

Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střech mírná sedlová. Okna dřevěná i plastová. Vybavení standardní.

V domě je 24 bytových jednotek. Prodáno za 4,99%.



Napojeno na inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn, kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů na veřejného řadu.

Klidné místo, zajímavá lokalita. Horší technický stav.

Zastavěná plocha 1028 m², orientační obestavěný prostor je 7874 m³.

Bytových jednotek je 24 a užitná plocha jednotek je cca 1374 m². Horší technický stav, nutná rekonstrukce prvků krátkodobé životnosti.

Prodáno v dubnu 2018 (V-8730/2018-702) za částku **37 000 000,- Kč**, tj. cca **26 930,- Kč/m²**.

V lednu 2020 byl prodán bytový dům č.p. 1257, 1259 a 1261, který se nachází ve městě Brně, městské části Černá Pole, katastrální území Černá Pole. Dům stojí na ulici Provazníková č.o. 46, č.o. 48 a č.o. 50.

Bytové domy jsou podsklepené, mají čtyři nadzemní podlaží, dům č.p. 1257 pět nadzemních podlaží, v domě č.p. 1261 jsou dva mezonetové podkrovní byty.

Ve všech třech domech je celkem **28** bytových jednotek.

Postaveno ze standardních materiálů, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková.

Okna plastová, dveře dřevěné plně i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce). V koupelnách jsou keramické dlažby, případně teraco, stěny jsou obloženy keramickými obklady. Vstupní dveře do domů jsou plastové prosklené. Obestavěný prostor cca 8790 m².

Dle dostupných informací je dům užíván od roku 1956. Užitná plocha bytů je 2023,28 m², započítatelná plocha je 1 948,92 m²

Zděný dům, výrazně rušnější místo, technický stav také spíše zhoršený.



Prodáno v **lednu 2020** (V-820/2020-702) za částku **58 882 550,- Kč**, tj cca **28 780,- Kč/m²** užitné plochy a cca **29 880,- Kč/m²** započítatelné plochy.

Další bytový dům ve městě Brně byl prodán v **prosinci 2019**. Jednalo se o zděný bytový dům č.p. 88, 1234, 1236 a 130, který se nachází v městské části Černá Pole, katastrální území Černá Pole, při ulici Provazníková. Bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130 tvoří jeden celý blok, který se nachází mezi ulicemi Provazníková, Babičkova a ulicí Antala Staška.

Bytové domy jsou podsklepené, mají čtyři nadzemní podlaží. V sekcích č.p. 88 a 1236 jsou podkrovní byty.

Ve všech čtyřech domech je celkem **43** bytových jednotek.

Všechny domy mají stejné konstrukční i materiálové řešení.

Svíslé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Okna plastová, dveře dřevěné plně i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce).



V koupelnách jsou keramické dlažby, případně teraco, stěny jsou obloženy keramickými obklady.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. V podkrovních bytech je lokální elektrické.

Dle dostupných informací je celý dům (všechny čtyři čísla popisná) užíván od roku 1956.

Užitná plocha je 2 592,11 m², započítatelná plocha je **2 504,07m²**. Prodáno za 3,2 %.

Vyhledávanější lokalita, technický stav také spíše zhoršený.

Prodáno (V-23474/2019-702) za částku **66 650 000,- Kč**, tj cca **25 712,- Kč/m²** užitné plochy a cca **26 617,- Kč/m²** započítatelné plochy.

V **červenci 2019** byl prodán bytový dům č.p. 483. Tento dům je součástí pozemku p.č. 1063, nachází se na ulici Trávníčkova 5, městská část Zábřovice, město Brno.

Od oceňovaného domu vzdáleno asi 500 metrů. Lokalita srovnatelná.

Orientační zastavěná plocha je 274,8 m². Obestavěný prostor cca 5232 m³. Výměra pozemků je 440 m².

Bytový dům je samostatně stojící, je podsklepený a má 6 nadzemních podlaží. Dle dostupných informací byl dům postaven koncem 30-tých let minulého století.

Postaveno ze standardních materiálů.

Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střecha mírná sedlová. Okna dřevěná i plastová. Vybavení standardní.



V domě je 24 bytových jednotek, z toho je zde 20 jednotek o velikosti 1+1, jedna jednotka 1+kk, dvě jednotky 2+1 a jedna bytová jednotka o velikosti 3+1.

Užitná plocha je 1007,73 m², započítatelná plocha 963,53 m² (sklepy a lodžie jsou započítány poloviční výměrou).

Napojeno na inženýrské sítě – vodu, elektro, plyn, kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů na veřejného řadu.

Od oceňovaného domu vzdáleno asi 500 metrů. Lokalita srovnatelná, mírně klidnější místo.

Prodáno (V-13433/2019-702) za částku **28 200 000,- Kč**, tj. cca **29 267,- Kč/m²** započítatelné plochy a cca **27 985,- Kč/m²** užitné plochy.

Vhodnocení srovnání

Kupní cena	ZapP	UP	Kč/m ² /ZP	Kč/m ² /UP	pol.	stav	znal	Kč/m ² /UP
Provozničkova								
66 650 000,-	2 504,07	2 592,11	26 616,67	25 712,64	0,95	1,00	1,00	24 427,01
Trávníčkova 5								
28 200 000,-	963,53	1 007,73	29 267,38	27 983,69	1,00	1,00	1,00	27 983,69
Provozničkova								
58 228 550,-	1 948,92	2 023,28	29 877,34	28 779,28	0,95	1,00	1,00	27 340,32
Ryšánkova								
37 000 000,-		1 374,00		26 928,68	0,95	1,00	1,00	25 582,24
Slepá 1322								
34 532 900,-	1 148,00	1 174,00	30 080,92	29 414,74	0,90	1,00	1,00	26 473,26
Kotlářská								
37 750 000,-		825,50		45 729,86	0,90	0,80	0,95	31 279,22
Slepá								
24 000 000,-		676,00		35 502,96	0,85	0,90	0,95	25 801,78
Schodová								
33 000 000,-		802,00		41 147,13	0,80	0,95	0,90	28 144,64

217 032,16

Stanovená jednotková cena za m² užitné plochy 8 27 129,02 Kč/m²

Užitná plocha je **2 465,40 m²**

Započitatelná plocha je **2 350,91 m²**

Pro stanovení ceny obvyklé je uvažováno s jednotkovou cenou 27 500,- Kč/m² užitné plochy, tj. cca 28 900,- Kč/m² započitatelné plochy.

Jedná se o cenu, která byla stanovena ve znaleckém posudku č. 1904/019/2020, který byl na tyto věci nemovité zpracován v červnu 2020.

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020.**

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude proveden formou indexace a to pomocí HB indexu, který vyjadřuje růst cen rezinečních nemovitostí.

HB INDEX – jedná se o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotéčního úvěru pořídili klienti hypotéčních bank.

HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje různé parametry nemovitostí.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.lednu 2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná.

Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR pan Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu.

HB index je společně s odborným komentářem zveřejňován každé čtvrtletí.

Hédonický cenový index pro byty za jednotlivé segmenty – 1. čtvrtletí 2010 = 100 %

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021
Praha	153,7	157,7	161,2	166,3	170,5	175,6	181,4	188,6
Středočeský	141,8	146,3	151,5	156,4	160,3	165,2	170,3	178,2
Jihočeský	163,8	168,8	173,5	180,0	187,9	196,5	203,7	212,0
Plzeňský	145,1	149,3	153,6	157,9	163,2	169,8	178,5	187,6
Karlovarský	130,4	135,4	135,4	137,4	141,0	150,5	161,6	172,3
Ústecký	121,3	125,6	130,9	137,7	146,7	153,5	165,0	177,7
Liberecký	167,6	171,7	178,9	187,8	194,6	203,6	217,0	230,3
Královéhradecký	147,7	152,3	158,3	163,1	168,0	176,6	184,8	195,1
Pardubický	135,5	140,4	146,2	152,1	157,2	164,3	173,8	185,0
Vysočina	154,8	157,9	163,6	167,9	172,5	178,0	188,3	203,1
Jihomoravský	166,8	172,4	177,3	183,8	190,8	200,5	212,5	226,2
Olomoucký	155,4	160,9	165,6	169,6	174,5	181,6	189,6	202,3
Zlínský	140,1	144,1	149,5	154,2	158,9	164,3	173,2	184,0
Moravskoslezský	147,0	152,4	157,1	163,4	170,2	182,1	193,2	207,2

Jelikož se jedná o hédonický model, je nutno čísla mezi sebou dělit, ne odečítat.

Při zjištění procentuálního nárůstu cen mezi polovinou roku 2020 a koncem třetího čtvrtletí roku 2021 je nutno vydělit mezi sebou čísla 226,2 a 177,3 což je nárůst o **27,5 %**.

Tato cena bude navýšena o nárůst cen za posledních pět čtvrtletí, což je 27,5 %

Ceny obvyklá stanovaná ve znaleckém posudku č. 1904/019/2020 byla **67 950 000,- Kč**.

Nárůst cen o 27,5%, tedy cena zjištěná porovnávací metodou je 86 636 250,- Kč,
po zaokrouhlení je 86 635 000,- Kč.

Cena bytového domu zjištěná porovnávacím způsobem je 86 635 000,- Kč

5. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 1.11.2021 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná zástavní práva

Na uvedeném LV je zapsáno věcné břemeno :

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu DN 600/900 dle čl. I odst.1.Prohlášení
Oprávnění pro : Statutární město Brno
Povinnost :parcela 621
Listina : Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 4.2.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020. Zápis proveden dne 4.3.2020.
V-2514/2020-702
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu DN 600/900 dle čl. I odst. 2.Prohlášení v rozsahu GP č.1378-177/2019
Oprávnění pro : Statutární město Brno
Povinnost :parcela 622, 623
Listina : Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 4.2.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020. Zápis proveden dne 4.3.2020.
V-2514/2020-702

Výše uvedená věcná břemena / služebnost jsou zohledněna v ceně obvyklé.

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

Současně s kupní smlouvou bude k pozemku p.č. 621 se stavbou č.p. 915, k pozemku p.č. dosud nezapsaného GP č.1400-13/2020 ze dne 28.1.2020 označenému jako p.č. 622/1 se stavbou č.p. 1346 a k pozemku p.č. 624 se stavbou č.p.1347, vše k.ú. Husovice zřízena služebnost pro oprávněného DPmB, a.s. spočívající v právu na domech a předmětných pozemcích udržovat, opravovat a provozovat 4 kotvení úchyty lanového převěsu trolejového vedení tramvajové a trolejbusové linky.

Toto věcné břemeno je také zohledněno v uvedené ceně obvyklé.

6. Odůvodnění

Úkolem znalce je provedení **aktualizace znaleckého posudku č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020**, který byl proveden za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude proveden formou indexace a to pomocí HB indexu, který vyjadřuje růst cen rezinečních nemovitostí.

HB INDEX – jedná se o ukazatel, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotéčního úvěru pořídili klienti hypotéčních bank. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje různé parametry nemovitostí.

Na základě údajů z HB indexu je stanoven procentuální **nárůst ceny a to ve výši o 27,5 %**.

Cena obvyklá stanovená ve znaleckém posudku č. 1904/019/2020 ze dne 12.7.2020 byla odhadována ve výši **67 950 000,- Kč**.

Po úpravě ceny o nárůst cen nemovitostí byla stanovena cena porovnávacím způsobem ve výši **86 635 000,- Kč**.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu : **33 950 400,- Kč**

slovy: třicetřímilionůdevětsetpadesátisícčtyřista Kč

Cena bytového domu zjištěná porovnávacím způsobem je **86 635 000,- Kč**

7. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.488/2020 Sb. ve výši :

86 635 000,00 Kč

slovy: osmdesátšestmilionůšestsetřicetpět tisíc Kč

V Brně, dne 4.12.2021

Ing. Josef Pavlovský

Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1936/025/2021 znaleckého deníku.

V Brně, dne 14.12.2021

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- **kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí**
- **katastrální mapa**
- **geometrický plán**
- **přehled náklad na bytové domy**
- **fotodokumentace**
- **letecký snímek**
- **mapa okolí nemovitosti**