

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 25.1.2022

## 62. Návrh na změnu usnesení ZMB č. Z8/22 ze dne 8.12.2020, bod č. 90 - návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně pozemků

### Anotace

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/23. zasedání konaném dne 15. 11. 2016 schválilo záměr prodeje bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem č. 679-31/16 ze dne 30. 8. 2016 ve výši 123 000 000,-Kč (28 437,- Kč za 1m2 podlahové plochy). Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10. 12. 2019 vzalo na vědomí, že o koupi domů projevilo zájem 70,8 % nájemců a uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi. Bytový odbor zadal vypracování nového znaleckého posudku, který byl vyhotoven dne 19.6.2020 pod č. 1903/018/2020. Cena obvyklá bytových domů činila 124 100 000 Kč. (30 465,- Kč za 1 m2 podlahové plochy). Bytový odbor poté, jakmile obdržel od bytového družstva akceptaci nabídky, předložil voleným orgánům města Brna ke schválení návrh prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků a návrh podmínek kupní smlouvy. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/32 konaném dne 9.11.2021 materiál z jednání stáhlo. Návrh dispozice s bytovými domy byl projednán na poradě vedení dne 29.11.2021, kde byl přítomen znalec [REDAKCE] který zodpověděl dotazy ke znaleckému posudku zpracovanému v roce 2020. Porada vedení uložila náměstkovi primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi nechat vypracovat aktualizovaný znalecký posudek. Aktualizace posudku byla znalcem provedena dne 20.12.2021 pod č. 1938/027/2021. Cena obvyklá bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno včetně zastavěných a souvisejících pozemků nyní činí 158 200 000,- Kč (36 584,- Kč za 1 m2 podlahové plochy).

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. mění

usnesení č. Z8/22, bod č. 90, konané dne 08.12.2020, které zní:

„Zastupitelstvo města Brna schvaluje záměr prodeje pozemků:

- p. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m2, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům
- p. č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m2, jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům
- p. č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m2, jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům
- p. č. 211/30 ostatní plocha o výměře 1 m2
- p. č. 211/31 ostatní plocha o výměře 25 m2
- p. č. 211/33 ostatní plocha o výměře 3 m2
- p. č. 211/34 ostatní plocha o výměře 21 m2
- p. č. 211/36 ostatní plocha o výměře 3 m2
- p. č. 211/37 ostatní plocha o výměře 23 m2
- p. č. 211/39 ostatní plocha o výměře 2 m2
- p. č. 212/4 ostatní plocha o výměře 23 m2

vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno-sever, za cenu obvyklou ve výši 124 100 000,- Kč,- dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“

takto:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje záměr prodeje pozemků:

- p.č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m2, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům
  - p. č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m2, jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům
  - p. č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m2, jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům
  - p. č. 211/30 ostatní plocha o výměře 1 m2
  - p. č. 211/31 ostatní plocha o výměře 25 m2
  - p. č. 211/33 ostatní plocha o výměře 3 m2
  - p. č. 211/34 ostatní plocha o výměře 21 m2
  - p. č. 211/36 ostatní plocha o výměře 3 m2
  - p. č. 211/37 ostatní plocha o výměře 23 m2
  - p. č. 211/39 ostatní plocha o výměře 2 m2
  - p. č. 212/4 ostatní plocha o výměře 23 m2
- vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno-sever, za cenu obvyklou ve výši 158 200 000,- Kč,- dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

## **Varianta A**

### **2. schvaluje**

odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků Bytovému družstvu Ibsenka 91011, se sídlem Ibsenova 123/10, Lesná 638 00 Brno, IČO: 038 04 399, zastoupenému statutárními zástupci družstva s tím, že Bytové družstvo Ibsenka 91011 je povinno nabídnout členství v bytovém družstvu všem stávajícím nájemcům bytů;

## **Varianta B**

### **3. schvaluje**

odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků Bytovému družstvu Ibsenka 91011, se sídlem Ibsenova 123/10, Lesná 638 00 Brno, IČO: 038 04 399, zastoupenému statutárními zástupci družstva s tím, že Bytové družstvo Ibsenka 91011 není povinno nabídnout členství v bytovém družstvu nájemcům bytů, kteří se dosud členy bytového družstva nestali;

## **Varianta C**

### **4. schvaluje**

odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků jednotlivým nájemcům bytů v bytových domech Ibsenova 9, 10, 11, Brno.

## **Stanoviska**

Rada města projednala materiál dne 19.1.2022.  
Výsledek hlasování bude sdělen na zasedání ZMB.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

18.1.2022 v 13:41

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

18.1.2022 v 13:25

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 7
Příloha (1 ZP č. 679-31-16 30.8.2016.pdf)	8 - 35
Příloha (2 ZP č. 1903-018-2020 19.6.2020.pdf)	36 - 65
Příloha (3 ZP č. 1903-018-2020 19.6.2020 prilohy.pdf)	66 - 72
Příloha (4 ZP č. 1938-027-2021 20.12.2021.pdf)	73 - 102
Příloha (5 ZP č. 1938-027-2021 20.12.2021 prilohy.pdf)	103 - 108
Příloha (6 Nový GP.pdf)	109 - 109

## Důvodová zpráva

### Popis domů:

Jedná se o panelové bytové domy o 3 vchodech ze začátku panelové výstavby v Brně, které mají celkem 72 bytů. Domy jsou postavené v r. 1967. Mají 9 nadzemních podlaží a plochou střechu. Domy jsou připojeny na vodovodní, horkovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť. Domy mají společnou anténu. Topení a TUV v bytech jsou dodávány z výměňkové stanice.

Každý vchod má svůj výtah. Konstrukce a většina vybavení včetně oken je původní, některá okna již nelze otevírat a netěsní. Také rozvody elektroinstalace jsou původní a jsou provedeny v hliníku, což neodpovídá dnešním požadavkům. V některých bytech došlo již k zahoření od elektroinstalace. Vzhledem k zanedbané správě a minimální běžné údržbě lze technický stav domu hodnotit jako zhoršený. V posledních letech byly náklady na investice nulové.

### Historie zařazení domů do prodeje a nabídka nájemcům:

ZMB na svém zasedání č. Z6/027 dne 1. 10. 2013 schválilo zařazení domů Ibsenova 9, 10, 11 v Brně do seznamu domů doporučených k prodeji. V roce 2014 byl však prodej všech bytových domů pozastaven s tím, že je nutné před pokračováním privatizace prověřit dosavadní platná Pravidla prodeje. ZMB na svém zasedání č. Z7/05 konaném dne 14.4.2015 zrušilo Pravidla prodeje a seznamy domů, které budou připravovány k prodeji dle Pravidel prodeje a seznamy domů, které si město Brno ponechá ve svém vlastnictví nejméně po dobu 15 let.

Následně byl na zasedání ZMB č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016 schválen Postup města při prodeji bytového fondu a současně seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji. Do tohoto seznamu byly zařazeny i bytové domy Ibsenova 9,10,11.

### Schválení záměru a stanovení ceny obvyklé v roce 2016 a nabídka nájemcům:

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/23. zasedání konaném dne 15. 11. 2016 schválilo záměr prodeje bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **123 000 000,-Kč (28 437,- Kč/1m<sup>2</sup> podlahové plochy)**. Cena obvyklá byla stanovena znaleckým posudkem č. 679-31/16 zpracovaným Ing. [REDAKCE]

Všem nájemcům byla zaslána dne 16. 12. 2016 nabídka ke koupi. Bytový odbor MMB ve stanovené lhůtě 6 měsíců pro přijetí nabídky, což bylo do 20. 8. 2017, neobdržel od bytového družstva akceptaci nabídky ani další požadované podklady. Zástupci bytového družstva několikrát písemně sdělili, že zájem nájemců o koupi domů trvá.

Během června 2019 bytové družstvo doložilo doklady o vyjádření zájmu o koupi domů – nyní již bylo 70,8 % zájemců. Z tohoto důvodu žádali představitelé družstva o projednání možnosti koupě domů.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10. 12. 2019 vzalo na vědomí, že o koupi domů projevil zájem 70,8 % nájemců a uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí – Ibsenova 9, 10, 11 včetně zastavěných a souvisejících pozemků s tím, že v případě schválení záměru prodeje Zastupitelstvem města Brna bude nájemcům učiněna nová nabídka ke koupi.

Na základě výše uvedeného usnesení ZMB zajistil Bytový odbor MMB vyhotovení nového znaleckého posudku.

### Nový znalecký posudek v roce 2020, schválení záměru prodeje a nabídka ke koupi:

Znalecký posudek č. 1903/018/2020 ze dne 14. 6. 2020 vypracoval [REDAKCE]  
Cena obvyklá bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 činila **124 100 000 Kč**.  
Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činila **30 465 Kč**.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/22 konaném dne 8.12.2020 schválilo záměr prodeje zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **124 100 000,- Kč** dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“.

Záměr prodeje nemovitých věcí byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Brna dne 5.1.2021.

Nájemcům byla dne 02.03.2021 odeslána nabídka ke koupi nemovitých věcí. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky byla činila 6 měsíců, tj. do 6.10.2021. V domě byla již dříve za účelem koupě založena právnická osoba s názvem Bytové družstvo Ibsenka 91011. Na BO MMB byly dne 15.9.2021 předloženy podklady nutné k prodeji domů, které byly dne 6.10.2021 a 12.10.2021 doplněny (bezdlužnost nájemců, aktualizace členů družstva).

V domech je celkem 72 bytů. Členy družstva se stalo 68 nájemců bytů. Nájemci dvou bytů vystoupili z družstva.

#### **Návrh prodeje bytových domů:**

BO MMB předložil voleným orgánům města Brna ke schválení návrh prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků a návrh podmínek kupní smlouvy.

**Zastupitelstvo města Brna** na svém zasedání č. Z8/32 konaném dne 9.11.2021 materiál z jednání stáhlo s tím, že tento bude nově předložen na příštím zasedání dne 7.12.2021.

Návrh dispozice s bytovými domy byl před zasedáním ZMB projednán na poradě vedení dne 29.11.2021, kde byl přítomen znalec [REDAKCE] který zodpověděl dotazy ke zpracovanému znaleckému posudku.

Porada vedení uložila náměstkovi primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi nechat vypracovat aktualizovaný ZP.

Návrh dispozice s bytovými domy nebyl poté do programu jednání ZMB zařazen.

#### **Aktualizace ZP č. 1903/018/2020 ze dne 14. 6. 2020:**

[REDAKCE] dne 20.12.2021 vypracoval aktualizaci ZP pod č. 1938/027/2021.

**Cena obvyklá** bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno **nyiní činí 158 200 000,- Kč.**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí **36 584 Kč.**

#### **Voleným orgánům je nyní předkládán:**

1. návrh na změnu usnesení týkající se schválení záměru prodeje bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně zastavěných a souvisejících pozemků za cenu obvyklou ve výši **158 200 000 Kč.**

2.

##### **var. A/**

návrh na schválení odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků Bytovému družstvu Ibsenka 91011, se sídlem Ibsenova 123/10, Lesná 638 00 Brno, IČO: 038 04 399, zastoupenému statutárními zástupci družstva s tím, že Bytové družstvo Ibsenka 91011 je povinno nabídnout členství v bytovém družstvu všem stávajícím nájemcům bytů;

3.

##### **var. B/**

návrh na schválení odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků Bytovému družstvu Ibsenka 91011, se sídlem Ibsenova 123/10, Lesná 638 00 Brno, IČO: 038 04 399, zastoupenému statutárními zástupci družstva s tím, že Bytové družstvo Ibsenka 91011 není povinno nabídnout členství v bytovém družstvu nájemcům bytů, kteří se dosud členy bytového družstva nestali;

U výše uvedených variant se jedná o vyřešení otázky, na níž je Bytový odbor MMB již nyní dotazován a není kompetentní k jejímu rozhodnutí, a to zda je Bytové družstvo Ibsenka 91011 povinno nabídnout členství v bytovém družstvu všem stávajícím nájemcům bytů (tedy i těm nově pronajatým) nebo se nabídka ke koupi týká pouze stávajících členů bytového družstva.

Pro informaci uvádíme, že v domě je celkem 72 bytů. Nájemci ze 68 bytů projeví zájem o koupi, nájemci ze dvou bytů neměli zájem o koupi. V současné době jsou v domech 2 volné byty (o velikosti 3+1 a 2+1), které jsou nabízeny prostřednictvím MČ Brno sever k pronájmu.

Zde je nutno uvést, že v případě zaslání cenové nabídky bytovému družstvu, musí družstvo svolat členskou schůzi a zápis z této schůze zaslat na BO MMB.

#### 4. var. C/

návrh na schválení odeslání cenové nabídky týkající se prodeje nemovitých věcí - bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků jednotlivým nájemcům bytů v bytových domech Ibsenova 9, 10, 11, Brno.

Zde upozorňujeme na to, že pokud bude nabídka odeslána všem nájemcům bytů a v mezidobí došlo v bytech ke změně nájemce, případně k obsazení dříve uvolněných bytů (uzavření nájemní smlouvy s MČ Brno sever), musí družstvo nového nájemce do družstva přijmout, pokud projeví zájem o koupi. Nájemci by pak měli na přijetí nabídky 6 měsíců od doručení nabídky poslednímu nájemci, čímž by se proces privatizace prodloužil. Opět by muselo s novou nabídkou souhlasit více jak 70 % nájemců.

Pokud by v tomto případě s novou nabídkou nesouhlasilo požadovaných 70 % nájemců, nemohlo by dojít k prodeji bytových domů (viz Postup města při prodeji bytového fondu, stať A, bod 2).

#### Projednáni ve volených orgánech:

**Komisi majetkové** RMB byl materiál předložen k projednání dne 13.1.2022.  
Toto zasedání bylo zrušeno z důvodu, že nebylo usnášenišchopné.

**Komise bydlení** RMB projednala materiál dne 17.1.2022.  
Hlasování o **bodu č. 1 a bodu č. 2/var. A:** 2-pro, 5-proti, 3-se zdržel/z 11 členů.  
Usnesení nebylo přijato.

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

**Rada města** projednala materiál dne 19.1.2022.  
Výsledek hlasování bude sdělen na zasedání ZMB.

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 679-31/16

o obvyklé ceně nemovitostí – pozemků parc. č. 217, 218, 219, zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je bytový dům č. popisné 122, 123, 124, katastrální území Lesná na ulici Ibsenova č. or. 9, 10, 11, v Brně Lesná a části pozemku parc.č. 211/2 v k. ú. Lesná dle geometrického plánu č. 1093-181/2014 označených jako parc.č.211/20, 211/21, 211/23, 211/24, 211/26, 211/27, 211/29 a část pozemku parc.č. 212/2 označeného dle GP jako parc.č.212/3 vše katastrální území Lesná, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor

Malinovského nám 3, 601 67 Brno

zjištění ceny pro účely převodu nemovitosti

Účel posudku:

Posudek vypracoval:

Datum, k němuž se posudek provádí:

18.08. 2016

Datum místního šetření:

15. a 18.08. 2016

Účastníci místního šetření:

nájemníci, znalec

Tento posudek obsahuje 44 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 30. srpna 2016.



# ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631600166, ze dne 08.08.2016. Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemků parc. č. 217, 218, 219, zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je bytový dům číslo popisné 122. 123, 124, katastrální území Lesná na ul. Ibsenova č. or. 9, 10, 11, v Brně Lesná a části pozemku parc.č. 211/2 v k.ú. Lesná dle geometrického plánu č. 1093-181/2014 označených jako parc.č.211/20, 211/21, 211/23, 211/24, 211/26, 211/27, 211/29 a část pozemku parc.č. 212/2 označeného dle GP jako parc.č.212/3 vše katastrální území Lesná, okres Brno-město, ke dni místního šetření.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění a vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

## 1. NÁLEZ

### 1.1. Údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění je jihovýchodní část budovy bytového domu samostatně stojícího skládajícího se z 9 částí (sekcí) se samostatnými vchody, s devíti nadzemními podlažími, nepodsklepeného, s plochou střechou. Půdorys budovy je tvaru protáhlého obdélníka s delší stranou ve směru severozápad jihovýchod. Budova se nachází v Brně Lesná na ul. Ibsenova a tvoří celou severní stranu ulice. Budova je dvěma dilatačními spárami rozdělena na 3 části.

Oceňována je jihovýchodní část se třemi vchody or.č. 9, 10, 11 na ul. Ibsenova, včetně pozemků budovou zastavěných. V 1.NP jsou sklepy bytů a technické zázemí budovy. Ve 2. NP až 9. NP jsou byty a to:

- v domě or.č. 9 jsou 4 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 1 + 1, 2 + 1, 2+1,
- v domě or. č. 10 jsou 3 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 2+1, 3+1,
- v domě or. č. 11 jsou 2 byty v každém podlaží velikosti 3+1, 4+1.

V oceňované část budovy je tedy celkem  $32 + 24 + 16 = 72$  bytů.

Vstupy do budovy jsou z jihozápadní strany, z ulice Ibsenova.

Oceňovány jsou dále pozemky vstupů do domů a okapových chodníků kolem budovy.

### 1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 katastrální území Lesná, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 04.08.2016,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000,
- Evidenční listy nájemníků ze dne 03.08.2016, zpracoval oddělení správy budov odboru bydlení Úřadu městské části Brno-sever, Brno, Bratislavská 70,
- Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.10, vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013, platná od 1.1.2014,

- Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 1093-181/2014 ze dne 16.09.2014, [REDACTED]  
[REDACTED] 26.09.2014

- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění,
- Vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

Pro zjištění stavu nemovitosti bylo použito výše uvedených podkladů a dále informací podaných při místním šetření. Místní šetření bylo spojeno s prohlídkou a měřením prostor nemovitosti.

### 1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV 10001 katastrální území Veveří, okres Brno-město je:

A Vlastník nemovitosti:

Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno 44992785

B Parcela č.: 211/2 Výměra (m<sup>2</sup>): 1037 zeleň  
212/2 556 jiná plocha  
217 215 zastavěná plocha a nádvoří  
*součástí je stavba Lesná č.pop. 122 bytový dům*  
218 209 zastavěná plocha a nádvoří  
*součástí je stavba Lesná č.pop. 123 bytový dům*  
219 211 zastavěná plocha a nádvoří  
*součástí je stavba Lesná č.pop. 124 bytový dům*

Dle geometrického plánu na rozdělení pozemků č. 1093-181/2014 ze dne 16.09.2014 je

- pozemek parc.č. 211/2 rozdělen na pozemky:

parc.č.:	211/2	výměra (m <sup>2</sup> ):	757	ostatní plocha zeleň
	211/20		1	ostatní plocha jiná plocha
	211/21		25	ostatní plocha jiná plocha
	211/22		88	ostatní plocha zeleň *
	211/23		3	ostatní plocha jiná plocha
	211/24		21	ostatní plocha jiná plocha
	211/25		86	ostatní plocha zeleň *
	211/26		3	ostatní plocha jiná plocha
	211/27		23	ostatní plocha jiná plocha
	211/28		28	ostatní plocha zeleň *
	211/29		2	ostatní plocha jiná plocha

- pozemek parc.č. 212/2 rozdělen na pozemky:

parc.č.:	212/2	výměra (m <sup>2</sup> ):	529	ostatní plocha jiná plocha *
	212/3		27	ostatní plocha jiná plocha

\*není předmětem ocenění

## 2. POSUDEK - OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

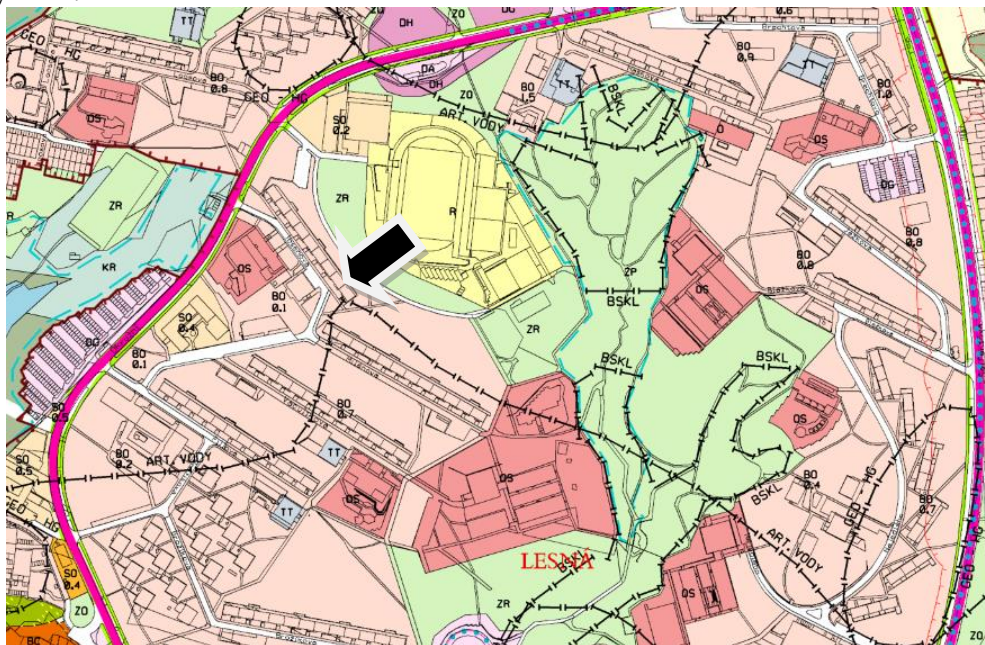
Obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

*V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :  
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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Předmětem ocenění jsou pozemky jejichž součástí je část budovy bytového domu samostatně stojícího, nepodsklepeného s devíti nadzemními podlažními, s plochou střechou, skládajícího se z 9 částí (sekcí) se samostatnými vchody. Půdorys budovy je tvaru protáhlého obdélníka s delší stranou ve směru severozápad jihovýchod. Budova se nachází v sídlišti v Brně Lesná na ul. Ibsenova a tvoří celou severní stranu ulice. Budova je dvěma dilatačními spárami rozdělena na 3 části, předmětem ocenění je jihovýchodní část.



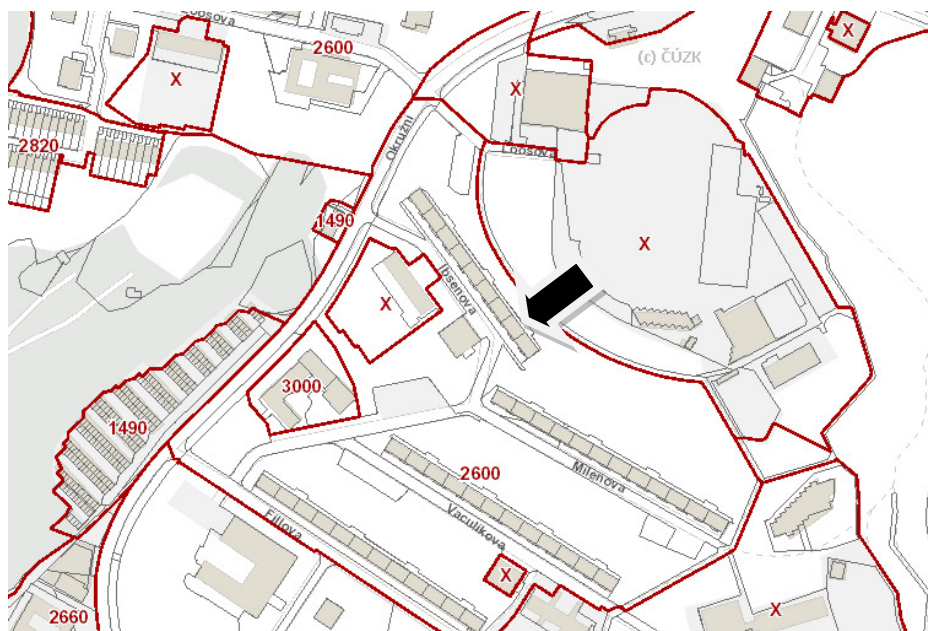
V územním plánu jsou oceňované pozemky v oblasti stavební stabilizované, určené pro všeobecné bydlení.



## 2.1. POZEMKY

### 2.1.1 Ocenění pozemků podle cenové mapy stavebních pozemků

Město Brno má ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Cenová mapa stavebních pozemků č. 10 byla vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013 a je platná od 1.1.2014.



Podle této cenové mapy je jednotková cena pozemků zastavěných budovou a pozemků kolem budovy v jednotném funkčním celku 2600 Kč/m<sup>2</sup>.

### 2.1.2 Ocenění pozemků podle platné oceňovací vyhlášky

Ocenění podle § 3 a § 4 odst. 1, vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Lesná

Počet obyvatel: 377 440

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **4 200,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	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

5

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	4 200,-	0,990		4 158,00
<b>Jednotková zjištěná cena</b>		=		<b>4 158,- Kč/m<sup>2</sup></b>

### 2.4 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků:

Cena podle cenové mapy	2 600 Kč/m <sup>2</sup>
Cena stavebního pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku zjištěná dle oceňovacího předpisu	4 158 Kč/m <sup>2</sup>

Na základě výše uvedeného rozboru, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaných pozemků na **3 300 Kč/m<sup>2</sup>**.

### Výpočet ceny pozemků:

parcela č.	výměra (m <sup>2</sup> )	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	cena pozemku (Kč)
217	215	3 300	709 500
218	209	3 300	689 700
219	211	3 300	696 300
211/20	1	3 300	3 300
211/21	25	3 300	82 500
211/23	3	3 300	9 900
211/24	21	3 300	69 300
211/26	3	3 300	9 900
211/27	23	3 300	75 900
211/29	2	3 300	6 600
212/3	27	3 300	89 100
<b>celkem</b>	<b>740</b>		<b>2 442 000</b>

**Celková obvyklá cena pozemků činí 2 442 000 Kč**

## 2.2 BYTOVÝ DŮM

### 2.2.1 VĚCNÁ HODNOTA

Pro výpočet věcné hodnoty, reprodukční ceny, bylo použito hodnoty zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti.

#### Popis domu

Bytový dům je panelová budova samostatně stojící, je dvěma dilatačními spárami rozdělena na 3 části. Oceňována je jihovýchodní část se třemi vchody or.č. 9, 10, 11 na ul. Ibsenova  
Budova není podsklepena, má 9. nadzemních podlaží a plochou střechou. Půdorys domu je tvaru protáhlého obdélníka

V 1.NP jsou sklepy bytů a technické zázemí budovy, u každého vstupu je kočárkárna a u středního vchodu oceňované části. místnost na odpad. Ve 2. NP až 9. NP jsou byty a to:

- v domě or.č. 9 jsou 4 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 1 + 1, 2 + 1, 2+1,
- v domě or. č. 10 jsou 3 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 2+1, 3+1,
- v domě or. č. 11 jsou 2 byty v každém podlaží velikosti 3+1, 4+1.

V oceňované část budovy je tedy celkem  $32 + 24 + 16 = 72$  bytů.

Základy jsou betonové s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou betonové montované deskové panely, a jsou zatepleny polystyrenovými deskami, stropy jsou taktéž betonové montované deskové panely s rovným povrchem. Střecha je plochá se střešní krytinou ze svařovaných asfaltových pásů, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné s povrchem teraco s kovovým tyčovým zábradlím. Podesty

mají povrch také teraco a vstupní prostor v přízemí je teracová dlažba. Podlahy obytných místností jsou vlysy, předsíni a kuchyní, PVC v koupelnách a WC je většinou keramická dlažba, někde také PVC. Okna bytů jsou dřevěná zdvojená, dveře plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Omítky vnitřní jsou sčerkové na panelu, omítky vnější jsou umělohmotné na zateplení. Bytová jádra jsou umakartová, většinou s nalepenými obkladačkami a se sanitárním vybavením: vana, umyvadlo, WC mísa, plynový sporák. Topení a ohřev vody je centrální dálkové.

Dům je připojen na vodovodní, horkovodní, plynovodní, kanalizační a elektrickou síť a každý vstup má svůj výtah, na který je vstup z mezipodesty schodiště.

Dům byl postaven v r. 1967, stáří je 2016 – 1967 = 49 roků. Jedná se o dům ze začátku panelové výstavby v Brně. Konstrukce a většina vybavení je původní.

V r. 2001 byla v rámci programu „Panel“ provedena částečná revitalizace domu. Byl proveden nový střešní plášť s izolací, provedeno zateplení fasády a sklepních stropů, přistavěny lodžie, a provedena GO hlavního přívodu teplé a užitkové vody a výměna rozvodů vody a odpadů. Byla provedena repase oken vsazením lepených dvojskel na vnitřní stranu okna a nátěrem. Okna jsou v dezolátním stavu, některá nelze otevírat. Na jižní straně je nátěr oken stráven. Oplechování parapetů některých oken je špatně provedeno, pod okny zatéká, a zatéká i pod polystyren zateplení a podporuje tak plesnivění. Rovněž střešní izolace není provedena kvalitně, zejména v domě or.č.9 zatéká jak do bytů, tak kolem výtahové strojovny. Elektroinstalace je původní a je provedena hliníkovými rozvody, některé rozvody již nejsou funkční.

Úpravy v bytech, zpravidla úpravy kuchyní, koupelen a WC, tj. obklad stěn bytového jádra obkladačkami a položení podlahy keramickou dlažbou, jsou údajně provedeny na náklady nájemníků. U několika bytů je položena plovoucí podlaha v předsíni.

Ocenění je provedeno bez úprav nájemníků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

J. domy vícebytové (typové)

montovaná z dílců betonových plošných

1122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	54,30*11,00	=	597,30
2.NP	54,30*11,00	=	597,30
3.NP	54,30*11,00	=	597,30
4.NP	54,30*11,00	=	597,30
5.NP	54,30*11,00	=	597,30
6.NP	54,30*11,00	=	597,30
7.NP	54,30*11,00	=	597,30
8.NP	54,30*11,00	=	597,30
9.NP	54,30*11,00	=	597,30



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
2.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
3.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
4.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
5.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
6.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
7.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
8.NP	597,30 m <sup>2</sup>	2,90 m	1 732,17
9.NP	597,30 m <sup>2</sup>	3,10 m	1 851,63
<b>Součet</b>	<b>5 375,70 m<sup>2</sup></b>		<b>15 708,99</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $15\,708,99 / 5\,375,70 = 2,92$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,375,70 / 9 = 597,30$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba 1. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 2. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 3. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 4. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 5. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 6 NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 7 NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 8. NP	597,30*2,90	=	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 9. NP	597,30*3,10	=	1 851,63 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba 1. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 2. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 3. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 4. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 5. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 6 NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 7 NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 8. NP	NP	1 732,17 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba 9. NP	NP	1 851,63 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>15 708,99 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové betonové zateplené	N	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	polystyren s umělohmotnou omítkou	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	žel.bet. montované s povrchem teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné plné i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy a PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	N	18,20	100	1,54	28,03
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 109,83

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0983

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9310
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0983
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 356,12</b>

**Plná cena:** 15 708,99 m<sup>3</sup> \* 5 356,12 Kč/m<sup>3</sup> = **84 139 235,52 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 49 / 100 = 49,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 49,0 % / 100)

\* 0,510

**Bytový dům – věcná hodnota**

= **42 911 010,12 Kč**

**Věcná hodnota bytového domu po zaokrouhlení 42 911 000 Kč**

### VĚCNÁ HODNOTA VČETNĚ POZEMKU

Věcná hodnota bytového domu 42 911 000 Kč

Pozemky 2 442 000 Kč

**Věcná hodnota bytového domu s pozemky 45 353 000 Kč**

## 2.2.2 VÝNOSOVÁ HODNOTA

### Popis bytů

V 1.NP jsou sklepy bytů a technické zázemí budovy, ve 2. NP až 9. NP jsou byty a to:

- v domě or.č. 9 jsou 4 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 1 + 1, 2 + 1, 2+1,
- v domě or. č. 10 jsou 3 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 2+1, 3+1,
- v domě or. č. 11 jsou 2 byty v každém podlaží velikosti 3+1, 4+1.

### 2.2.2.1 Popis bytů Ibsenova 9

V domě jsou 4 byty v každém podlaží, velikosti 2+1, 1+1, 1+1, 2+1

Byty č. 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25 a 29 jsou byty velikosti 2 + 1 umístěné na pravé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru protáhlého obdélníka a odtud vlevo je WC, koupelna, vstup do kuchyně a do menšího pokoje, přímo proti vstupu do bytu je komora a vpravo na konci předsíně je pokoj do ulice s lodžii. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s dřezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně a menšího pokoje vedou na severovýchod do parku, většího pokoje na jihozápad do ulice.

Byty č. 2, 6, 10, 14, 18, 22, 28, 32 jsou byty velikosti 1 + 1 umístěné ve středu dispozice domu vpravo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru přibližně čtverce a odtud přímo je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC mísou, vlevo je vstup do pokoje s lodžii a z tohoto pokoje je přístup do kuchyňky umístěné za koupelnou. Okna kuchyňky a pokoje jsou orientovány na jihozápad do ulice.

Byty č. 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 a 31 jsou byty velikosti 1 + 1 umístěné na ve středu dispozice domu vlevo při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru přibližně čtverce a odtud přímo je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC mísou, vpravo je vstup do pokoje s lodžii a z tohoto pokoje je přístup do kuchyňky umístěné za koupelnou. Okna kuchyňky a pokoje jsou orientovány na jihozápad do ulice.

Byty č. 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28 a 32 jsou byty velikosti 2 + 1 umístěné na levé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru protáhlého obdélníka a odtud vpravo je WC, koupelna, vstup do kuchyně a do menšího pokoje, přímo proti vstupu do bytu je komora a vlevo na konci předsíně je pokoj do ulice s lodžii.

Výměry bytů a nájemné, uvedené v následujících tabulkách, bylo zjištěno z evidenčních listů pro výpočet nájemného ze dne 02.08.2016, zpracovaných oddělením správy budov odboru bydlení Úřadu místní části Brno-sever Brno Bratislavská 70.

### Výměry bytů Ibsenova 9 v m<sup>2</sup>

Byt	předsíň	kuchyň	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	lodžie	komora	celkem
1	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
2	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
3	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
4	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
5	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30

6	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
7	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
8	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
9	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
10	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
11	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
12	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
13	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
14	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
15	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
16	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
17	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
18	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
19	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
20	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
21	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
22	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
23	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
24	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
25	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
26	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
27	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
28	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
29	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
30	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
31	2,47	3,43	18,11		0,92	0,79	1,93	4,96		32,61
32	7,77	8,75	12,32	18,35	2,08	0,63	2,10	4,96	3,04	60,30
	Celkem									1486,56

#### Měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Ibsenova 9

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
2.NP	1	2 + 1		60,30	56,77	3781
	2	1 + 1		32,61	29,17	1960
	3	1 + 1		32,61	29,17	1962
	4	2 + 1		60,30	56,77	3808
3.NP	5	2 + 1		60,30	56,77	3805
	6	1 + 1		32,61	29,17	1935
	7	1 + 1		32,61	29,17	1955
	8	2 + 1		60,30	56,77	3781
4.NP	9	2 + 1		60,30	56,77	3781
	10	1 + 1		32,61	29,17	1945
	11	1 + 1		32,61	29,17	1939

	12	2 + 1		60,30	56,77	3808
5.NP	13	2 + 1		60,30	56,77	3781
	14	1 + 1		32,61	29,17	3217
	15	1 + 1		32,61	29,17	1934
	16	2 + 1		60,30	56,77	3761
6.NP	17	2 + 1		60,30	56,77	3767
	18	1 + 1		32,61	29,17	2008
	19	1 + 1		32,61	29,17	1949
	20	2 + 1		60,30	56,77	3781
7.NP	21	2 + 1		60,30	56,77	3979
	22	1 + 1		32,61	29,17	1950
	23	1 + 1		32,61	29,17	1949
	24	2 + 1		60,30	56,77	3781
8.NP	25	2 + 1		60,30	56,77	3781
	26	1 + 1		32,61	29,17	1945
	27	1 + 1		32,61	29,17	1954
	28	2 + 1		60,30	56,77	3781
9.NP	29	2 + 1		60,30	56,77	3757
	30	1 + 1		32,61	29,17	1949
	31	1 + 1		32,61	29,17	1967
	32	2 + 1		60,30	56,77	3781
Celkem				1486,56	1375,04	93232

### 2.2.2.2 Popis bytů Ibsenova 10

V domě jsou 3 byty v každém podlaží, velikosti 1+1, 2+1, 3+1

Byty č. 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19 a 22 jsou byty velikosti 2 + 1 umístěné na pravé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru protáhlého obdélníka a odtud vlevo je WC, koupelna, vstup do kuchyně a do menšího pokoje, přímo proti vstupu do bytu je komora a vpravo na konci předsíně je pokoj do ulice s lodžii. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně a menšího pokoje vedou na severovýchod do parku, většího pokoje na jihozápad do ulice.

Byty č. 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20 a 23 jsou byty velikosti 1 + 1 umístěné uprostřed dispozice domu. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně a odtud přímo je WC, koupelna a vstup do kuchyně vlevo je vstup do pokoje s lodžii. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně i pokoje vedou na jihozápad do ulice.

Byty č. 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21 a 24 jsou byty velikosti 3 + 1 umístěné na levé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do předsíně půdorysného tvaru protáhlého obdélníka a odtud vlevo je WC, koupelna, vstup do kuchyně a do většího pokoje s lodžii. Přimo proti vstupu do bytu je komora a vpravo jsou dva menší pokoje. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně a většího pokoje vedou na jihozápad do ulice, okna dvou menších pokojů jsou orientovány na severovýchod do parku.

### Výměry bytů Ibsenova 10 v m<sup>2</sup>

Byt	předsín	kuchyň	pokoj	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	lodžie	komora	celkem
1	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
2	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	1,96	4,96		41,76
3	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,92	4,96	3,04	78,15
4	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
5	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	1,96	4,96		41,76
6	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,92	4,96	3,04	78,15
7	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
8	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	2,05	4,96		41,85
9	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,90	4,96	3,04	78,13
10	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,13
11	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	2,05	4,96		41,85
12	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,92	4,96	3,04	78,15
13	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
14	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	1,96	4,96		41,76
15	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,85	4,96	3,04	78,08
16	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
17	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	2,05	4,96		41,85
18	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	78,28
19	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	1,50	4,96	3,04	59,68
20	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	1,96	4,96		41,76
21	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	2,03	4,96	3,04	78,26
22	7,77	8,75	12,32	18,35		2,06	0,93	2,05	4,96	3,04	60,23
23	4,99	8,75	18,11			2,06	0,93	2,05	4,96		41,85
24	8,05	14,50	12,32	12,02	18,35	2,06	0,93	1,85	4,96	3,04	78,08
	Celkem										1440,91

### Měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Ibsenova 10

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
2.NP	1	2 + 1		60,23	56,73	3796
	2	1 + 1		41,76	38,30	2563
	3	3 + 1		78,15	74,71	3800*
3.NP	4	2 + 1		60,23	56,73	3774
	5	1 + 1		41,76	38,30	2558
	6	3 + 1		78,15	74,71	4993
4.NP	7	2 + 1		60,23	56,73	3806
	8	1 + 1		41,85	38,35	2566
	9	3 + 1		78,13	74,70	4960
5.NP	10	2 + 1		60,13	56,63	3772
	11	1 + 1		41,85	38,35	2551
	12	3 + 1		78,15	74,71	4971

6.NP	13	2 + 1		60,23	56,73	3784
	14	1 + 1		41,76	38,30	2563
	15	3 + 1		78,08	74,68	4985
7.NP	16	2 + 1		60,23	56,73	3806
	17	1 + 1		41,85	38,35	2566
	18	3 + 1		78,28	74,78	4955
8.NP	19	2 + 1		59,68	56,45	3760
	20	1 + 1		41,76	38,30	2553
	21	3 + 1		78,26	74,77	4974
9.NP	22	2 + 1		60,23	56,73	3774
	23	1 + 1		41,85	38,35	2592
	24	3 + 1		78,08	74,68	4958
Celkem				1440,91	1357,80	89360

### 2.2.2.3 Popis bytů Ibsenova 11

V domě jsou 2 byty v každém podlaží, velikosti 3+1, 4+1.

Byty č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15 jsou byty velikosti 3 + 1 umístěné na pravé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do před síně půdorysného tvaru písmene L a odtud vlevo je WC, koupelna, vstup do kuchyně, přímo proti vstupu do bytu jsou dveře do dvou větších pokojů. Vpravo na konci před síně je menší pokoj do ulice s ložní a komora. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně a jednoho většího pokoje vedou na severovýchod do parku, Okna menšího pokoje a druhého většího pokoje na jihozápad do ulice.

Byty č. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 a 16 jsou byty velikosti 4 + 1 umístěné na levé straně dispozice domu při pohledu na dům z ulice. Z podesty schodiště se vstupuje do před síně – čtvercové haly s výběžkem a odtud pravo je WC, koupelna, vstup do kuchyně, přímo proti vstupu do bytu jsou dveře do dvou větších pokojů. Vlevo jsou dva menší pokoje do ulice, jeden s ložní a za rohem od vstupu do bytu je komora. V koupelně je umyvadlo a vana, v kuchyni půdorysu tvaru písmene L je kuchyňská linka s džezem a plynovým sporákem. Okna kuchyně a jednoho většího pokoje vedou na severovýchod do parku, Okna obou menších pokojů a druhého většího pokoje jsou orientovány na jihozápad do ulice.

#### Výměry bytů Ibsenova 11 v m<sup>2</sup>

Byt	před síň	kuchyň	pokoj	pokoj	pokoj	pokoj	koupelna	WC	sklep	ložie	komora	celkem
1	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
2	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18
3	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
4	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18
5	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
6	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,06	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,22
7	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
8	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18
9	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
10	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18



11	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
12	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18
13	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
14	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,02	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,18
15	7,71	8,75	18,11	18,35	12,56		2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	78,54
16	13,57	8,75	18,11	18,11	12,56	12,06	2,07	0,92	2,07	4,96	3,04	96,22
	Celkem											1397,84

#### Měsíční nájemné v jednotlivých bytech domu Ibsenova 11

Podlaží	č.bytu	velikost	nájemník	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		měsíční nájemné (Kč)
				celková	započitatelná	
2.NP	1	3 + 1		78,54	75,03	5036
	2	4 + 1		96,18	92,67	6166
3.NP	3	3 + 1		78,54	75,03	4977
	4	4 + 1		96,18	93,24	6184
4.NP	5	3 + 1		78,54	75,03	4997
	6	4 + 1		96,22	92,71	6144
5.NP	7	3 + 1		78,54	75,03	5026
	8	4 + 1		96,18	92,67	6146
6.NP	9	3 + 1		78,54	75,03	4977
	10	4 + 1		96,18	92,67	6175
7.NP	11	3 + 1		78,54	75,03	4977
	12	4 + 1		96,18	92,67	6166
8.NP	13	3 + 1		78,54	75,03	4997
	14	4 + 1		96,18	92,67	6146
9.NP	15	3 + 1		78,54	75,03	4997
	16	4 + 1		96,22	92,71	6169
Celkem				1397,84	1342,25	89280

#### Měsíční nájemné bytů

byty v domě or. č. 9	93 232 Kč
byty v domě or. č. 10	89 380 Kč
byty v domě or. č. 11	89 280 Kč
<b>celkové měsíční nájemné</b>	<b>271 892 Kč</b>

**Roční nájemné v budově celkem realizované v r. 2016: 12 \* 271 892 = 3 262 704 Kč**

Toto nájemné je poměrně nízké neodpovídá obvyklému nájemnému. Bylo proto stanoveno obvyklé.

#### 2.2.2.4 Stanovení obvyklého nájemného bytů

Nájemné bytů bylo zjištěno porovnáním s nájmy z inzerovaných nabídek internetu v srpnu 2016, zvláště pro jednopokojové, dvoupokojové, třípokojové a čtyřpokojové byty.

### Byty velikosti 1 + 1

	lokality	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Haškova	8 500	38	0,85	1,00	7 225	190
2	Hogrova	7 500	43	0,85	1,00	6 375	148
3	Dusíkova	9 000	45	0,85	1,00	7 650	170
4	Lipová	7 500	35	0,85	1,10	5 795	166
5	Kr.Pole	7 000	39	0,85	1,00	5 950	153
6	Hrnčičská	8 000	39	0,85	1,00	6 800	174
7	Komín	7 500	40	0,85	0,90	7 083	177
8	Líšeň	7 000	42	0,85	0,90	6 611	157
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 3 + 1							167

### Byty velikosti 2 + 1

	lokality	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Šrámkova	10 000	56	0,85	1,0	8 500	152
2	Vaculíkova	13 000	56	0,85	1,0	11 050	197
3	Seifertova	9 000	91	0,85	1,0	7 650	84
4	Slavíčková	12 500	50	0,85	1,0	10 625	213
5	Merhautova	8 000	55	0,85	1,0	6 800	124
6	Kabátníková	11 000	55	0,85	1,0	9 350	170
7	Gen. Píky	8 000	46	0,85	1,0	6 800	148
8	Černá Pole	13 000	85	0,85	1,0	11 050	130
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 3 + 1							152

### Byty velikosti 3 + 1

	lokality	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Fillova	12 000	80	0,85	1,0	10 200	128
2	Haškova	10 000	65	0,85	1,0	8 500	131
3	Seifertova	13 500	78	0,85	1,0	11 475	147
4	Nejedlého	15 500	82	0,85	1,0	13 175	161
5	Černá Pole	12 500	83	0,85	1,0	10 625	128
6	Černá Pole	14 000	98	0,85	1,0	11 900	121
7	Štefánikova	16 000	105	0,85	1,0	13 600	130
8	Palackého	14 400	93	0,85	1,0	12 240	132
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 3 + 1							135

### Byty velikosti 4 + 1

	lokalita	požadované měsíční nájemné (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	úprava na zdroj	úprava na polohu bytu	upravené nájemné (Kč)	jednotkové měsíční nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Majdalenky	16 000	111	0,85	1,0	13 600	123
2	Studená	12 300	83	0,85	1,0	10 455	126
3	Brno sever	12 500	93	0,85	1,0	10 625	114
4	Nováčkova	17 000	135	0,85	0,9	16 056	119
5	Mathonova	22 500	142	0,85	1,0	19 125	135
6	Brno střed	16 000	101	0,85	1,0	13 600	135
7	Kotlářská	18 000	134	0,85	1,0	15 300	114
8	Rybnická	12 000	104	0,85	0,9	11 333	109
Průměr jednotkového nájemného bytu velikosti 4 + 1							122

Podle zákona č.107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a podle údajů Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb. je cílová hodnota měsíčního nájemného bytů v oceňovaném domě 111,97 Kč za 1m<sup>2</sup>. Tuto částku lze považovat za naprosto minimální.

Výpočet obvyklého nájemného:

byty:	výměra (m <sup>2</sup> )	počet	1+1	2+1	3+1	4+1
Ibsenova 9						
2+1	56,77	16		908,32		
1+1	29,17	16	466,72			
Ibsenova 10						
2+1	56,73	8		453,84		
1+1	38,30	8	306,40			
3+1	74,70	8			597,60	
Ibsenova 11						
3+1	75,03	8			600,24	
4+1	92,67	8				741,36
Celkem	4 074,48		773,12	1362,16	1197,84	741,36
jednotkové nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )			167	152	135	122
měsíční nájem			129 111	207 048	161 708	90 446
měsíční nájemné celkem			588 313			
roční nájemné celkem			12 * 588 313 = 7 059 756			

**Obvyklé roční nájemné v bytovém domě celkem po zaokrouhlení činí 7 060 000 Kč**

### 2.2.2.5 Stanovení výdajů

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu se sníží o:

a) 5 % z ceny pozemku zastavěné plochy stavbou:		
zastavěná plocha domu	635 m <sup>2</sup>	
cena pozemku:	3 000 Kč/m <sup>2</sup>	
náklad za pozemek:	0,05 x 635 x 3000 =	95 250 Kč
b) náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 až 1,0 % z ceny zjištěné nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez K <sub>p</sub> ,		
cena stavby bez opotřebení a bez K <sub>p</sub>	84 139 235 Kč	
náklady na údržbu a opravy:	84 139 235 Kč x 0,009 =	757 253 Kč
c) náklady na správu: odhad	100 x 74 x 12 =	88 800 Kč
d) daň z nemovitosti a pojištění odhad	10 000 + 16 800 =	26 800 Kč
Výdaje celkem:		968 103 Kč

### 2.2.2.6 Stanovení ceny výnosovým způsobem

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$C_v = N \times 100 / p$$

kde N je roční nájemné snížené o výdaje

p je míra kapitalizace pro domy s nájemními byty p = 5 %

Roční nájemné z bytů celkem:	7 059 756 Kč
Celková výše nákladů snižujících nájemné:	968 103 Kč
Roční nájemné snížené o výdaje:	6 091 653 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem:	$C_v = 6 091 653 / 0,05 = 121 833 060$ Kč

**Cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem po zaokrouhlení je 121 833 000 Kč**

## 2.2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

### POROVNÁNÍM SE SOUČTEM CEN BYTŮ V DOMĚ

#### 2.2.3.1 Princip metody výpočtu

Zjištění obvyklé ceny spočívá v porovnání s cenou domu vypočtenou jako součet cen jednotlivých bytů v domě a upravenou koeficientem „obsazenosti bytu“, přičemž ocenění jednotlivých bytů je provedeno porovnávacím způsobem s nabídkami prodeje bytů.

Koeficient „obsazenosti bytu“ zohledňuje skutečnost, že všechny byty domu jsou obsazeny nájemníky, které nelze vystěhovat a dále skutečnost, že cena nemovitosti prodaná jako celek bude vždy nižší, než součet cen jednotlivých částí nemovitosti prodaných jako každá zvlášť, nehledě k tomu, že v případě prodeje jednotlivých bytů je nutno nejprve dům na jednotlivé bytové jednotky rozdělit. Dále je nutno si uvědomit, že byty lze prodat jen nájemníkům, kteří v bytě bydlí a nikomu jinému.

Proto byl koeficient „obsazenosti bytu“ stanoven hodnotou 0,80.

### 2.2.3.2 Výpočet cen jednotlivých bytů v domě

#### Byty velikosti 2 + 1

	lokality	požadovaná cena (Kč)	úprava na zdroj	upravená cena (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na polohu	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Jurkovičova	2 700 000	0,85	2 295 000	57	40 263	1,0	40 263
2	Ježkova	2 700 000	0,85	2 295 000	56	40 982	1,0	40 982
3	Třískalova	3 020 000	0,85	2 567 000	57	45 035	1,0	45 035
4	Brožíkova	2 950 000	0,85	2 507 500	60	41 792	1,0	41 792
5	Bieblova	2 600 000	0,85	2 210 000	55	40 182	1,1	36 529
6	Janouškova	2 700 000	0,85	2 295 000	63	36 429	1,1	33 117
7	Rostislavovo nám	2 490 000	0,85	2 116 500	50	42 330	1,1	38 482
8	Černá Pole	3 190 000	0,85	2 711 500	60	45 192	1,1	41 083
Průměr jednotkové ceny bytu velikosti 2 + 1								39 660

#### Byty velikosti 4 + 1

	lokality	požadovaná cena (Kč)	úprava na zdroj	upravená cena (Kč)	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	úprava na polohu	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Fillova	3 190 000	0,85	2 711 500	77	35 214	1,0	35 214
2	Nejedlého	5 990 000	0,85	5 091 500	110	46 286	1,0	46 286
3	Majdalenky	5 490 000	0,85	4 666 500	113	41 296	1,0	41 296
4	Nejedlého	5 990 000	0,85	5 091 500	140	36 368	1,0	36 368
5	Provazníkova	5 890 000	0,85	5 006 500	145	34 528	1,0	34 528
6	gen Píky	5 950 000	0,85	5 057 500	110	45 977	1,0	45 977
7	St. Lískovec	3 690 000	0,85	3 136 500	98	32 005	1,1	35 206
8	Mutěnická	2 990 000	0,85	2 541 500	76	33 441	1,1	36 785
Průměr jednotkové ceny bytu velikosti 4 + 1								38 958

#### Ceny bytů v domě cenovým porovnáním:

byty v domě:	výměra bytu (m <sup>2</sup> )	jednotková cena bytu (Kč/m <sup>2</sup> )	cena bytu (Kč)	cena bytu upravená koeficientem „obsazenosti bytu“ (Kč)	počet bytů v domě	cena bytů celkem (Kč)
Ibsenova 9						
2+1	56,77	39660	2 251 498	1 801 200	18	28 819 200
1+1	29,17	39660	1 156 882	925 500	18	14 808 000
<i>celkem</i>					36	43 627 200
Ibsenova 10						
2+1	56,73	39660	2 249 912	1 799 930	9	14 399 440
1+1	38,30	39660	1 518 978	1 215 180	9	9 721 440
3+1	74,70	38960	2 910 312	2 328 250	9	18 626 000
<i>celkem</i>					27	42 746 880

Ibsenova 11						
3+1	75,03	38960	2 923 169	2 338 530	9	18 708 240
4+1	92,67	38960	3 610 423	2 888 340	9	23 106 720
<i>celkem</i>					18	41 814 960
Celkem	4 583,79					128 189 040

**Cena bytového domu porovnáním se součtem cen bytů v domě činí 128 189 000 Kč**

## 2.2.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je tedy provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny mohou být zjištěny:

- z nájemních smluv z dané nemovitosti, případě nemovitosti stejného nebo obdobného charakteru ve stejné lokalitě a době. To ale ze předpokladu, že mezi prodávajícím a kupujícím neexistují běžné vztahy.
- z databáze znalce, kdy znalec se opírá o svoje záznamy a zkušenosti o cenách nemovitostí, a to z poslední doby a stejného místa,
- z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku upravit.

Princip metody spočívá v tom, že z databáze je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, za m<sup>2</sup> podlahové plochy, užitkové plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitostí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium: cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Vzhledem k tomu, že v inzerci se jedná o ceny požadované, je třeba v výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem zpravidla 0,85. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují polohu nemovitosti, velikost, technický stav a vybavení, velikosti pozemku patřící k nemovitosti, možnost rozšíření a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní).

## Užitná plocha bytů

dům	Ibsenova 9				Ibsenova 10			Ibsenova 11	
byt velikosti:	2+1	1+1	1+1	2+1	3+1	1+1	2+1	4+1	3+1
výměra bytu (m <sup>2</sup> )	56,77	29,17	29,17	56,77	74,70	38,30	56,73	92,67	75,03
počet bytů v domě	8	8	8	8	8	8	8	8	8
výměra bytů v domě (m <sup>2</sup> )	454,2	233,4	233,4	454,2	597,6	306,4	453,8	741,4	600,2
výměra bytů v domě celkem (m <sup>2</sup> )	1375,2				1357,8			1341,6	
výměra bytů v budově celkem (m <sup>2</sup> )	4074,6								

Ceny porovnatelných bytových domů jsou převzaty z nabídek internetu ze srpna 2016. Údaje o porovnatelných bytových domech z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

<b>Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 1</b>					
Č. ocenění objektu	Lokalita (Brno)	Počet bytů	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jiné	Poměr velikosti užitných ploch
	<b>Ibsenova 9, 10, 11</b>	<b>36+24+18</b>	<b>4548</b>	<b>vyhovující stav</b>	
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	
1	Komárov	3+1	350	dobry stav	1,23
2	Kširova	4+2	270	velmi dobry stav	0,15
3	Rybnická	4	250	po rekonstrukci	0,47
4	Židenice	3+1	168	velmi dobry stav	0,13
5	Hybešova	5+2	387	dobry stav	0,29
6	Černá Pole	2+1	372	velmi dobry stav	0,54
7	Brno	7+1	644	dobry stav	0,26
8	Horova	3	320	před rekonstrukcí	0,35

Stanovení obvyklé ceny porovnáním nemovitostí jednotkovou cenou - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	regul. nájem	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	37 143	0,85	31 572	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	35 080
2	32 556	0,85	27 673	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	29 129
3	29 000	0,85	24 650	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,99	24 899
4	31 250	0,85	26 563	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	25 298
5	40 052	0,85	34 044	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34 044
6	33 602	0,85	28 562	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	27 202
7	31 056	0,85	26 398	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26 398
8	32 813	0,85	27 891	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	30 990
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>29 130</b>
Směrodatná výběrová odchylka								s			3 906
Pravděpodobná spodní hranice								průměr - s			25 224
Pravděpodobná horní hranice								průměr + s			33 036
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na regulaci nájmu a nebytových prostor										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)										
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový		$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								

**Obvyklá jednotková cena užitné plochy bytového domu cenovým porovnáním je 29 130 Kč/m<sup>2</sup>**

Výpočet obvyklé ceny bytového domu: 4074,6 m<sup>2</sup> \* 29 130 Kč/m<sup>2</sup> = 118 693 098 Kč

**Cena bytového domu cenovým porovnáním po zaokrouhlení: 118 693 000 Kč**

## REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI:

Věcná hodnota nemovitosti	<b>45 353 000 Kč</b>
Výnosová hodnota nemovitosti	<b>121 833 000 Kč</b>
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	<b>128 189 000 Kč</b>
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	<b>118 693 000 Kč</b>

Z výše uvedeného rozboru a vzhledem k tomu, že cena stanovená cenovým porovnáním má nejvyšší váhu, byla **obvyklá cena nemovitosti stanovena na 123 000 000 Kč**



### Přehled podlahových ploch bytů domů Ibsenova 9, 10, 11:

Pod- laží	Ibsenova or.č. 9				Ibsenova or.č. 10				Ibsenova or.č. 11			
	č. bytu	veli- kost	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		č. bytu	veli- kost	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )		č. bytu	veli- kost	podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	
			celková	započi- tatelná			celková	započi- tatelná			celková	započi- tatelná
2.NP	1	2 + 1	60,30	56,77	1	2 + 1	60,23	56,73	1	3 + 1	78,54	75,03
	2	1 + 1	32,61	29,17	2	1 + 1	41,76	38,30	2	4 + 1	96,18	92,67
	3	1 + 1	32,61	29,17	3	3 + 1	78,15	74,71				
	4	2 + 1	60,30	56,77								
3.NP	5	2 + 1	60,30	56,77	4	2 + 1	60,23	56,73	3	3 + 1	78,54	75,03
	6	1 + 1	32,61	29,17	5	1 + 1	41,76	38,30	4	4 + 1	96,18	93,24
	7	1 + 1	32,61	29,17	6	3 + 1	78,15	74,71				
	8	2 + 1	60,30	56,77								
4.NP	9	2 + 1	60,30	56,77	7	2 + 1	60,23	56,73	5	3 + 1	78,54	75,03
	10	1 + 1	32,61	29,17	8	1 + 1	41,85	38,35	6	4 + 1	96,22	92,71
	11	1 + 1	32,61	29,17	9	3 + 1	78,13	74,70				
	12	2 + 1	60,30	56,77								
5.NP	13	2 + 1	60,30	56,77	10	2 + 1	60,13	56,63	7	3 + 1	78,54	75,03
	14	1 + 1	32,61	29,17	11	1 + 1	41,85	38,35	8	4 + 1	96,18	92,67
	15	1 + 1	32,61	29,17	12	3 + 1	78,15	74,71				
	16	2 + 1	60,30	56,77								
6.NP	17	2 + 1	60,30	56,77	13	2 + 1	60,23	56,73	9	3 + 1	78,54	75,03
	18	1 + 1	32,61	29,17	14	1 + 1	41,76	38,30	10	4 + 1	96,18	92,67
	19	1 + 1	32,61	29,17	15	3 + 1	78,08	74,68				
	20	2 + 1	60,30	56,77								
7.NP	21	2 + 1	60,30	56,77	16	2 + 1	60,23	56,73	11	3 + 1	78,54	75,03
	22	1 + 1	32,61	29,17	17	1 + 1	41,85	38,35	12	4 + 1	96,18	92,67
	23	1 + 1	32,61	29,17	18	3 + 1	78,28	74,78				
	24	2 + 1	60,30	56,77								
8.NP	25	2 + 1	60,30	56,77	19	2 + 1	59,68	56,45	13	3 + 1	78,54	75,03
	26	1 + 1	32,61	29,17	20	1 + 1	41,76	38,30	14	4 + 1	96,18	92,67
	27	1 + 1	32,61	29,17	21	3 + 1	78,26	74,77				
	28	2 + 1	60,30	56,77								
9.NP	29	2 + 1	60,30	56,77	22	2 + 1	60,23	56,73	15	3 + 1	78,54	75,03
	30	1 + 1	32,61	29,17	23	1 + 1	41,85	38,35	16	4 + 1	96,22	92,71
	31	1 + 1	32,61	29,17	24	3 + 1	78,08	74,68				
	32	2 + 1	60,30	56,77								
Celkem			1486,56	1375,04			1440,91	1357,80			1397,84	1342,25

Výměry bytů jsou převzaty z evidenčních listů pro výpočet nájemného ze dne 02.08.2016, zpracovaných oddělením správy budov odboru bydlení Úřadu místní části Brno-sever.

## REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

Obvyklá cena pozemků	2 442 000 Kč
Věcná hodnota nemovitosti	45 353 000 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	121 833 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním se součtem cen bytů	128 189 000 Kč
Obvyklá cena porovnáním s obdobnými nemovitostmi	118 693 000 Kč

**Obvyklá cena nemovitostí - pozemků parc. č. 217, 218, 219, zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je bytový dům č. popisné 122, 123, 124, katastrální území Lesná, na ulici Ibsenova č. or. 9, 10, 11, v Brně Lesná a části pozemku parc.č. 211/2 v k. ú. Lesná dle geometrického plánu č. 1093-181/2014 označených jako parc.č.211/20, 211/21, 211/23, 211/24, 211/26, 211/27, 211/29 a část pozemku parc.č. 212/2 označeného dle GP jako parc.č.212/3 vše katastrální území Lesná, okres Brno-město, ke dni 18.08.2016 činí**

**123 000 000 Kč**

slovy jednostodvacettřímiliony korun českých.

V Brně, dne 30. srpna 2016.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek katastrální mapy  
Nabídky pronájmů bytů z internetu  
Nabídky bytových domů z internetu  
Fotodokumentace;+

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

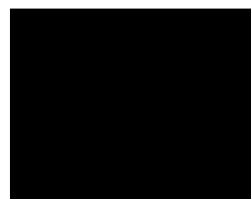
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 679 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 31/16.

V Brně, dne 30. srpna 2016.



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1903 / 018 / 2020

## o ceně věci nemovité

**pozemek p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 122, pozemek p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 123, pozemek p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 124, dále pozemky p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>, p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>, p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, ulice Ibsenova č.o. 9, 10, 11, katastrální území Lesná, 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.

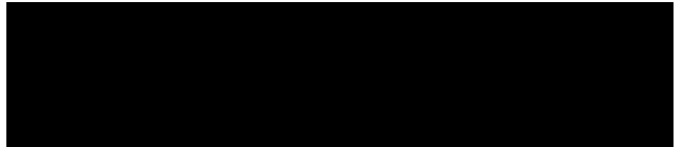
Objednatel posudku:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1,  
Brno, bytový odbor

Účel posudku:

zjištění ceny obvyklé při převodu nemovitosti

Posudek vypracoval :



Datum místního šetření:

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

**14. 06. 2020**

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění  
pozdějších předpisů

V Brně, dne

**19. 06. 2020**

Tento znalecký posudek obsahuje 39 stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

## **OBSAH**

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

### **Přílohy**

Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001

Katastrální mapa

Fotodokumentace

Letecký snímek

Mapa okolí nemovitosti

## 1. Úvod

Úkolem znalce je zjištění *administrativní ceny a obvyklé (tržní) ceny* bytového domu č.p. 122, 123 a 124, který se nachází ve městě Brně.

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

Předmětem ocenění pozemek p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 122, pozemek p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 123, pozemek p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 124, dále pozemky p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>, p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>, p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, ulice Ibsenova č.o. 9, 10, 11, katastrální území Lesná, 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.

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

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Ocenění je zpracováno k datu 14.06.2020** Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 5.6., 14.6. a 15.6.2020.

## 2. Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 vydaný dne 30.4.2020 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- žádost o vyhotovení znaleckého posudku, vydaná pod č.j. MMB/0177802/2020 ze dne 11.5.2020
- náklady na běžné opravy a údržbu za roky 2015 až 2019, poskytnuté odborem bydlení
- náklady na roční pojistné poskytnuté odborem bydlení
- náklady na investice domů za roky 2015 až 2019 poskytnuté odborem bydlení
- evidence obyvatel ke dni 29.2.2020 pro jednotlivé domy č.o.9, 10 a 11
- jednotlivé evidenční listy případně nájemní smlouvy na všechny bytové jednotky
- informace o zřízení (při převodu) služebnosti – ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a.s., která má ve vlastnictví veřejné osvětlení na pozemcích p.č. 211/30, 211/34, 211/37
- informace o zřízení (při převodu) služebnosti – bytový dům č.p.122, Ibsenova č.o.9, který je součástí pozemku p.č. 217, je zásobován tepelnou energií prostřednictvím teplovodní přípojky vyvedené z výměňkové stanice HO9 v objektu Ibsenova 2 a dále pokračuje do sousedních domů č.o.10 a 11. Společnost Teplárny Brno, a.s. požaduje zřízení služebnosti
- informace o prodeji obdobných bytových domů
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí č.188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa stavebních 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 2015 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí vydaný v roce 2015
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

### 3. Celkový popis

Předmětem ocenění jsou bytové domy č.p. 122, 123 a 124, které se nacházejí ve městě Brně, městské části Lesná, katastrální území Lesná, při ulici Ibsenova č.o. 9, 10 a 11.

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

Vzdálenost do centra města je cca 2,8 km. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy.

Městská část Lesná se nachází severo-východně od centra města Brna.

Jedná se o vyhledávanou lokalitu určenou především k rodinnému bydlení. vzdálenost do centra města (ulice Česká) je cca 5,2 km.

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

Zastávka městské hromadné dopravy Loosova je ve vzdálenosti asi 200 metrů.

Okolní zástavbou jsou především bytové domy, severně od objektu je sportovní areál, v blízkosti je základní škola.

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

Jedná se o bytové panelové domy postavené v 60-tých a 70-tých letech minulého století. Oceňované tři domy č.p. 122, 123 a 124 jsou v „bloku“ devíti panelových domů, které na sebe navazují. Dle poskytnutých informací jsou oceňované domy užívány od roku 1968.

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

Bytový dům **č.p. 122** je součástí pozemku **p.č. 217**, bytový dům **č.p. 123** je součástí pozemku **p.č. 218**, bytový dům **č.p. 124** je součástí pozemku **p.č. 219**.

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

V domě č.p. **122** je celkem 32 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1, na každém patře dva byty 1+1 a dva byty 2+1.

V domě č.p. **123** je celkem 24 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, na každém patře jeden byt 1+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1.

V domě č.p. **124** je celkem 16 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 4+1, na každém patře jeden byt 3+1 a jeden byt 4+1.

Celkem je zde 72 bytových jednotek.



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

Svislé i vodorovné nosné konstrukce jsou panelové. Střeška je plochá, střešní krytina je živičná.

Okna původní dřevěná, dveře dřevěné plné i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce). Koupelnová jádra jsou umakartová, bez obkladů a dlažeb. Vstupní dveře do domů jsou kovové prosklené.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. 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 v ocenění zohledněny.

V roce 2002 byla provedena investice, zateplení, nové balkony a svislé rozvody ZTI v celkové hodnotě 12 523 581,- Kč. Výměna oken nebyla provedena !

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 i pozemky, které zajišťují přístup k domům. Na těchto pozemcích jsou venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné).

Dle poskytnutých informací od objednatele znaleckého posudku jsou všechny byty kromě jednoho využívány. 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. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 30.4.2020 :

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

#### 5. Metody zjištění hodnoty

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

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

Stručná charakteristika těchto metod:

- cena administrativní (vyhlásková) – jedná se o cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu, tj. podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- metoda nákladového ohodnocení (věcná hodnota) – jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena vystihuje reálný technický stav ke dni ocenění),
- metoda výnosová (výnosová hodnota) – vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti,
- metoda porovnávací – jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí,
- metoda střední hodnoty – zjištění hodnoty nemovitosti jako prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové,
- vážený průměr – odhad ceny obvyklé váženým průměrem, největší váha je dána na hodnotu výnosovou a srovnávací.

Pro stanovení ceny obvyklé bude použito metody nákladové, výnosové a porovnávací.

Při stanovení ceny obvyklé je přihlíženo zejména hodnotě zjištěné výnosovým způsobem, porovnávací hodnotě a také k technickému stavu objektu a jeho obsazenosti.

## 6. Popis objektu

Bytový dům **č.p. 122** je součástí pozemku **p.č. 217**, bytový dům **č.p. 123** je součástí pozemku **p.č. 218**, bytový dům **č.p. 124** je součástí pozemku **p.č. 219**.

Oceňované bytové domy tvoří jeden funkčně celek.

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

Svislé nosné konstrukce jsou železobetonové montované, založené na betonových základových konstrukcích. Stropní konstrukce jsou také železobetonové montované.

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

Okna původní dřevěná. Vstupní dveře do domů jsou kovové prosklené.

V roce 2002 byly provedeno zateplení a byly postaveny železobetonové montované balkony.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v ocelových zárubních. Vstupní dveře do bytových jednotek jsou dřevěné plné v ocelových zárubních.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé. Obytných místnostech jsou převážně vlýsky, PVC, někde s koberci, v malé míře laminátové.

V kuchyních převážně PVC, v malé míře keramické dlažby.

Koupelnová jádra jsou standardní umakartová bez obkladů či dlažeb.

Některé bytové jednotky mají koupelny opraveny na náklady nájemníků / uživatelů jednotek.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. Radiátory jsou žebrové.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. Ohřev teplé vody je také centrální. 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 panelové domy postavené v 60-tých a 70-tých letech minulého století.

Dle poskytnutých informací jsou oceňované domy užívány od roku 1968.

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.

Okna jsou původní dřevěná z roku 1968, některá okna již nejdou ani otevřít, většina oken napadena hnilobou. Okna netěsní, velmi špatný technický stav.

Také rozvody elektroinstalace jsou původní z roku 1968. Jsou provedeny jako hliníkové, což již neodpovídá dnešním požadavkům. V některých bytech již došlo k zahoření od elektroinstalace.

Vzhledem pouze k základní údržbě jsou některé prvky zejména krátkodobé životnosti vhodné k rekonstrukci.

V posledních letech byly náklady na investice nulové.

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2015 až 2019 v celkové výši 656 651,66 Kč, tj. průměrně cca 43 776,- Kč/na jeden bytový dům.

Náklady na běžné opravy a údržbu domů za rok 2015 až 2019 :

	2015	2016	2017	2018	2019	celkem Kč
Ibsenova 9	63 292,36	44 938,55	31 359,20	9 884,70	70 742,25	220 217,06
Ibsenova 10	62 765,65	28 109,00	42 166,40	21 660,60	93 624,65	248 326,30
Ibsenova 11	62 854,10	19 684,55	25 950,55	0,00	79 619,10	188 108,30
celkem	188 912,11	92 732,10	99 476,15	31 545,30	243 986,00	<b>656 651,66</b>

#### Dispoziční řešení:

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

V domě č.p. **122** je celkem 32 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1, na každém patře dva byty 1+1 a dva byty 2+1.

V domě č.p. **123** je celkem 24 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, na každém patře jeden byt 1+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1.

V domě č.p. **124** je celkem 16 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 4+1, na každém patře jeden byt 3+1 a jeden byt 4+1.

Celkem je zde 72 bytových jednotek.

Započítatelná plocha (plochy sklepů a balkonů/lodžií je poloviční výměrou) je **4 073,49 m<sup>2</sup>**.

č.p./č.o	číslo	nájemce	podl	velikost	bez				započ.plocha
					plocha	skl./balk	sklep	balkon	
					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
122/9	1		2	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	2		2	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	3		2	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	4		2	3+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	5		3	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	6		3	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>

122/9	7		3	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	8		3	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	9		4	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	10		4	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	11		4	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	12		4	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	13		5	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	14		5	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	15		5	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	16		5	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	17		6	2+1	<b>60,23</b>	53,17	2,10	4,96	<b>56,70</b>
122/9	18		6	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	19		6	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	20		6	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	21		7	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	22		7	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	23		7	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	24		7	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	25		8	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	26		8	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	27		8	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	28		8	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	29		9	2+1	<b>59,55</b>	52,68	1,91	4,96	<b>56,12</b>
122/9	30		9	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	31		9	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	32		9	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
123/10	1		2	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	2		2	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	3		2	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	4		3	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	5		3	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	6		3	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	7		4	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	8		4	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	9		4	3+1	<b>78,13</b>	71,27	1,90	4,96	<b>74,70</b>
123/10	10		5	2+1	<b>60,13</b>	53,12	2,05	4,96	<b>56,63</b>

123/10	11		5	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	12		5	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	13		6	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	14		6	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	15		6	3+1	<b>78,08</b>	71,27	1,85	4,96	<b>74,68</b>
123/10	16		7	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	17		7	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	18		7	3+1	<b>78,28</b>	71,27	2,05	4,96	<b>74,78</b>
123/10	19		8	2+1	<b>59,68</b>	53,22	1,50	4,96	<b>56,45</b>
123/10	20		8	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	21		8	3+1	<b>78,26</b>	71,27	2,03	4,96	<b>74,77</b>
123/10	22		9	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	23		9	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	24		9	3+1	<b>78,08</b>	71,27	1,85	4,96	<b>74,68</b>
124/11	1		2	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	2		2	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	3		3	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	4		3	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	5		4	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	6		4	4+1	<b>96,22</b>	89,19	2,07	4,96	<b>92,71</b>
124/11	7		5	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	8		5	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	9		6	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	10		6	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	11		7	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	12		7	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	13		8	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	14		8	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	15		9	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	16		9	4+1	<b>96,22</b>	89,19	2,07	4,96	<b>92,71</b>

Plocha lodžii/balkonů

357,12 m<sup>2</sup>

Plocha sklepů

75,30 m<sup>2</sup>

Plocha celkem bytů včetně sklepů a balkonů

4 324,35 m<sup>2</sup>

Plocha celkem bytů bez sklepů a balkonů

3 822,63 m<sup>2</sup>**Započítatelná plocha****4 073,49 m<sup>2</sup>**

## 7. Nákladová hodnota nemovitostí

### Použitá metodika

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

Pro zjištění věcné ceny (ceny reprodukční s opotřebením) se použije vyhláška Ministerstva financí č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při výpočtu se neuvažuje s koeficientem  $K_{pp}$ .

Základem pro ocenění staveb je zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením zjištěného obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení. Výsledkem jsou skutečné náklady na provedení stavby.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

<i>Podlaží</i>	<i>Zastavěná plocha</i>	<i>Konstr. výška</i>	<i>Součin</i>
1.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
2.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
3.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
4.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
5.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
6.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
7.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
8.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
9.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
Součet	5 841,00 m <sup>2</sup>		16 646,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $16\,646,85 / 5\,841,00 = 2,85\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,841,00 / 9 = 649,00\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

<i>Název</i>	<i>Obestavěný prostor</i>		
vrchní stavby	$649,00 \cdot (0,10 + 9 \cdot 2,85 + 0,20)$	=	16 841,55 m <sup>3</sup>

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

<i>Název</i>	<i>Typ</i>	<i>Obestavěný prostor</i>
vrchní stavby	NP	16 841,55 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		16 841,55 m <sup>3</sup>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

<i>Konstrukce</i>	<i>Provedení</i>	<i>Hodnocení standardu</i>	<i>Část [%]</i>
1. Základy vč. zemních prací	betonové základové konstrukce	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z plechu pozinkovaného	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	bez obkladů a dlažeb	C	100
10. Schody	montované	S	100
11. Dveře	dřevění	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, vlýsky, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední s centrálním zdrojem	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	centrální zdroj	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	ano	S	100
25. Ostatní	běžné vybavení panelového domu	S	100
26. Instalační pref. jádra	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

<i>Konstrukce, vybavení</i>	<i>Obj. podíl [%]</i>	<i>Část [%]</i>	<i>Koef.</i>	<i>Upravený obj. podíl</i>
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	4,90



5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					100,27
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0027</b>

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9302
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0027
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 209,43</b>
Plná cena: 16 841,55 m <sup>3</sup> * 5 209,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>87 734 875,82 Kč</b>
Zaokrouhleno		<b>87 735 000,00 Kč</b>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 100 = 52,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 52,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby**

*	0,480
=	<b>42 112 800,00 Kč</b>

**Zaokrouhleno**

=	<b>42 115 000,00 Kč</b>
---	-------------------------

**8. Pozemky**

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví **č.10001** ze dne 30.4.2020 jsou předmětem ocenění tyto pozemky :

- p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>
- p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup>
- p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>
- p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>

Cenová mapa stavebních pozemků č.10, která byla v platnost ve městě Brně, již od 31.8.2017 neplatí. Dle této cenové mapy se pozemky nachází v lokalitě, u které je stanovena jednotková cena ve výši 3 550 Kč/m<sup>2</sup>.

Ceny pozemků nezastavěných, určených k výstavbě, se v této lokalitě pohybují výrazně výše. Ale takových pozemků je ze minimum.

U pozemků zastavěných bytovým domem nelze cenu obvyklou objektivně stanovit, neboť součástí pozemku je stavba a pozemky i stavba tvoří jeden funkční celek a samostatně obchodovat s pozemkem již není možné.

Vzhledem k výměře a možnosti využití pozemků uvažuji s cenou ve výši 6 000,- Kč.

Pozemky jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Výpočet ceny

Celková výměra pozemků		<b>747,00 m<sup>2</sup></b>
Jednotková cena		<b>6 000,00 Kč/m<sup>2</sup></b>
Cena pozemku	$747 \text{ m}^2 * 6 000,- \text{ Kč/m}^2 =$	<b>4 482 000,00 Kč</b>
<b>Cena pozemku - zaokrouhleno</b>		<b>4 480 000,00 Kč</b>

**9. Výnosová hodnota**Použitá metodika

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

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

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

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

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

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

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

K metodice ohodnocení:

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

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření věčné renty je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl „střádán“ kapitál na konstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

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

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

Výpočet výnosové hodnoty

V domě č.p. **122** je celkem 32 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1, na každém patře dva byty 1+1 a dva byty 2+1.

V domě č.p. **123** je celkem 24 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, na každém patře jeden byt 1+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1.

V domě č.p. **124** je celkem 16 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 4+1, na každém patře jeden byt 3+1 a jeden byt 4+1.

Celkem je zde 72 bytových jednotek.

Započítatelná plocha (plochy sklepů a balkonů/lodžií je poloviční výměrou) je **4 073,49 m<sup>2</sup>**.

Plocha lodžií/balkonů	357,12 m <sup>2</sup>	
Plocha sklepů	75,30 m <sup>2</sup>	
Plocha celkem bytů včetně sklepů a balkonů	4 324,35 m <sup>2</sup>	
Plocha celkem bytů bez sklepů a balkonů	3 822,63 m <sup>2</sup>	

Dle poskytnutých dokladů byla výše nákladů na opravy a údržbu domů za roky 2015 až 2019 v celkové výši 656 651,66 Kč, tj. průměrně cca 43 776,- Kč/na jeden bytový dům.

Jedná se však pouze o odstraňování havarijních stavů. Po udržení běžného technického stavu musí být roční náklady na opravy a údržbu vyšší.

Náklady na běžné opravy a údržbu domů za rok 2015 až 2019 :

	2015	2016	2017	2018	2019	celkem Kč
Ibsenova 9	63 292,36	44 938,55	31 359,20	9 884,70	70 742,25	220 217,06
Ibsenova 10	62 765,65	28 109,00	42 166,40	21 660,60	93 624,65	248 326,30
Ibsenova 11	62 854,10	19 684,55	25 950,55	0,00	79 619,10	188 108,30
celkem	188 912,11	92 732,10	99 476,15	31 545,30	243 986,00	<b>656 651,66</b>

Náklady na běžné opravy a údržbu by měly pro zachování běžného standardu bydlení a běžného technického stavu odpovídat částce ve výši 1 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Při výpočtu výnosové hodnoty uvažuji s částkou potřebnou pro běžnou opravu a údržbu ve výši 1,25 % z reprodukční ceny stavby, tedy 1,25 % z částky 87 735 000,00 Kč, tj. **1 096 687,- Kč**.

Náklady na roční pojištění jsou ve výši **14 124,- Kč**. Dům č.p. 122 4 649,- Kč, dům č.p. 123 má pojistné 4 642,- Kč a dům č.p. 124 4 833,- Kč.

Náklady na správu nebyly objednatelem sděleny. Resp. správu vykonává městská část ve své režii a tyto náklady nejsou známy.

Náklady na správu odhaduji ve výši platu jednoho člověka ve výši 24 tis. Kč/měsíc, tj. **288 000,- Kč/rok**.

Náklady na daň nemovitosti je odhadnuta (dopočítány dle příslušných zákonů). Zastavěná plocha  $649 \text{ m}^2 \times (2 + 8 \cdot 0,75) \times 3,5 = 18\,172,- \text{ Kč}$ .

Dle poskytnutých podkladů (evidenčních listů, nájemních smluv) je využíváno 71 bytových jednotek ze 72. Jedna jednotka není využívána.

Stávající nájemné je ve výši 347 633,- Kč/měs, tj. **4 171 596,- Kč/rok**.

Dům č.p. 122, č.o.9	měsíční nájemné 116 536,- Kč, roční nájemné	<b>1 398 432,- Kč</b>
Dům č.p. 123, č.o.10	měsíční nájemné 116 267,- Kč, roční nájemné	<b>1 395 204,- Kč</b>
Dům č.p. 124, č.o.11	měsíční nájemné 114 830,- Kč, roční nájemné	<b>1 377 960,- Kč</b>

č.p./č.o	číslo	nájemce	podl	velikost	započ.plocha m <sup>2</sup>	nájemné Kč/m <sup>2</sup> /měs	nájemné Kč/měs	nájemné rok
122/9	1		2	2+1	<b>56,77</b>	110,25	6 259,00	75 108,00
122/9	2		2	1+1	<b>29,17</b>	85,72	2 500,00	30 000,00
122/9	3		2	1+1	<b>29,17</b>	110,68	3 228,00	38 736,00
122/9	4		2	3+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	5		3	2+1	<b>56,77</b>	85,73	4 867,00	58 404,00
122/9	6		3	1+1	<b>29,17</b>	85,03	2 480,00	29 760,00
122/9	7		3	1+1	<b>29,17</b>	85,72	2 500,00	30 000,00
122/9	8		3	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	9		4	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	10		4	1+1	<b>29,17</b>	85,38	2 490,00	29 880,00
122/9	11		4	1+1	<b>29,16</b>	85,20	2 484,00	29 808,00
122/9	12		4	2+1	<b>56,77</b>	85,78	4 870,00	58 440,00
122/9	13		5	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	14		5	1+1	<b>29,17</b>			
122/9	15		5	1+1	<b>29,16</b>	85,03	2 479,00	29 748,00
122/9	16		5	2+1	<b>56,77</b>	84,96	4 823,00	57 876,00
122/9	17		6	2+1	<b>56,70</b>	85,13	4 827,00	57 924,00
122/9	18		6	1+1	<b>29,17</b>	85,72	2 500,00	30 000,00
122/9	19		6	1+1	<b>29,16</b>	85,54	2 494,00	29 928,00
122/9	20		6	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	21		7	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	22		7	1+1	<b>29,17</b>	85,55	2 495,00	29 940,00
122/9	23		7	1+1	<b>29,16</b>	85,54	2 494,00	29 928,00
122/9	24		7	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00

122/9	25		8	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	26		8	1+1	<b>29,17</b>	85,38	2 490,00	29 880,00
122/9	27		8	1+1	<b>29,16</b>	85,71	2 499,00	29 988,00
122/9	28		8	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	29		9	2+1	<b>56,12</b>	77,23	4 334,00	52 008,00
122/9	30		9	1+1	<b>29,16</b>	85,54	2 494,00	29 928,00
122/9	31		9	1+1	<b>29,16</b>	85,71	2 499,00	29 988,00
122/9	32		9	2+1	<b>56,77</b>	85,31	4 843,00	58 116,00
					<b>1 374,17</b>		<b>116 536,00</b>	
<b>Celkem roční nájemné č.p. 122</b>								<b>1 398 432,00</b>

123/10	1		2	2+1	<b>56,73</b>	85,15	4 830,00	57 960,00
123/10	2		2	1+1	<b>38,30</b>	85,61	3 279,00	39 348,00
123/10	3		2	3+1	<b>74,71</b>	85,24	6 368,00	76 416,00
123/10	4		3	2+1	<b>56,73</b>	85,24	4 835,00	58 020,00
123/10	5		3	1+1	<b>38,30</b>	85,48	3 274,00	39 288,00
123/10	6		3	3+1	<b>74,71</b>	85,24	6 368,00	76 416,00
123/10	7		4	2+1	<b>56,73</b>	84,97	4 820,00	57 840,00
123/10	8		4	1+1	<b>38,35</b>	85,62	3 283,00	39 396,00
123/10	9		4	3+1	<b>74,70</b>	85,10	6 357,00	76 284,00
123/10	10		5	2+1	<b>56,63</b>	85,32	4 831,00	57 972,00
123/10	11		5	1+1	<b>38,35</b>	84,97	3 258,00	39 096,00
123/10	12		5	3+1	<b>74,71</b>	86,15	6 436,00	77 232,00
123/10	13		6	2+1	<b>56,73</b>	85,32	4 840,00	58 080,00
123/10	14		6	1+1	<b>38,30</b>	96,87	3 710,00	44 520,00
123/10	15		6	3+1	<b>74,68</b>	85,46	6 382,00	76 584,00
123/10	16		7	2+1	<b>56,73</b>	85,32	4 840,00	58 080,00
123/10	17		7	1+1	<b>38,35</b>	85,62	3 283,00	39 396,00
123/10	18		7	3+1	<b>74,78</b>	84,96	6 353,00	76 236,00
123/10	19		8	2+1	<b>56,45</b>	85,31	4 816,00	57 792,00
123/10	20		8	1+1	<b>38,30</b>	85,09	3 259,00	39 108,00
123/10	21		8	3+1	<b>74,77</b>	85,23	6 372,00	76 464,00
123/10	22		9	2+1	<b>56,73</b>	85,24	4 835,00	58 020,00
123/10	23		9	1+1	<b>38,35</b>	85,62	3 283,00	39 396,00
123/10	24		9	3+1	<b>74,68</b>	85,10	6 355,00	76 260,00
					<b>1 357,73</b>		<b>116 267,00</b>	
<b>Celkem roční nájemné č.p. 123</b>								<b>1 395 204,00</b>

124/11	1		2	3+1	<b>75,03</b>	85,82	6 439,00	77 268,00
124/11	2		2	4+1	<b>92,67</b>	85,24	7 899,00	94 788,00
124/11	3		3	3+1	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	4		3	4+1	<b>92,67</b>	85,54	7 927,00	95 124,00
124/11	5		4	3+1	<b>75,03</b>	85,30	6 400,00	76 800,00
124/11	6		4	4+1	<b>92,71</b>	89,84	8 329,00	99 948,00
124/11	7		5	3+1	<b>75,03</b>	85,69	6 429,00	77 148,00
124/11	8		5	4+1	<b>92,67</b>	85,03	7 879,00	94 548,00
124/11	9		6	3+1	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	10		6	4+1	<b>92,67</b>	85,34	7 908,00	94 896,00
124/11	11		7	3+1	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	12		7	4+1	<b>92,67</b>	85,24	7 899,00	94 788,00
124/11	13		8	3+1	<b>75,03</b>	85,30	6 400,00	76 800,00
124/11	14		8	4+1	<b>92,67</b>	85,03	7 879,00	94 548,00
124/11	15		9	3+1	<b>75,03</b>	85,30	6 400,00	76 800,00
124/11	16		9	4+1	<b>92,71</b>	85,24	7 902,00	94 824,00
					<b>1 341,60</b>		<b>114 830,00</b>	

**Celkem roční nájemné č.p. 124**

**1 377 960,00**

**Nájemné celkem** za všechny tři domy je ve výši 347 633,- Kč/měs, tj. **4 171 596,- Kč/rok.**

Míru kapitalizace stanovuji v optimistické výši a to **5,25 %**. Bytové domy se ve městě Brně prodávají za 3,20 až 6,75 %.

Bytový dům na ulici Slepá byl prodán za 4,75 % a bytový dům na ulici Kotlářská za 4,35 %.

Bytový dům na Provazníkové byl prodán za 3,2 %. Dům na ul. Slepé za 4,39% a bytový dům na ulici Ryšánkova za 4,99%.

Jedná se o zděné domy.

Roční příjmy celkem

**4 171 596,- Kč**

Výdaje

Pojištění 14 124,- Kč

Daň z nemovitosti 18 172,- Kč

Správa nemovitosti 288 000,- Kč

Opravy, údržba, amortizace 1 316 025,- Kč

Roční výdaje celkem

**1 416 983,- Kč**



Čisté roční příjmy

Roční příjmy	4 171 596,- Kč
Roční výdaje	- 1 416 983,- Kč

Čisté roční příjmy **2 754 613,- Kč**

Výnosová hodnota nemovitosti:

Míra kapitalizace	5,25 %
<b>Výnosová hodnota</b> = $\frac{\text{Příjmy}}{\text{Míra kapitalizace}} = \frac{2\,754\,613,-}{5,25\%} \times 100\% =$	52 468 819,05 Kč
Zaokrouhleno	<b>52 470 000,00 Kč</b>

**10. 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 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha nebytových jednotek je 53 m<sup>2</sup>.

Celkem užitná plocha domu je 802 m<sup>2</sup> + společné prostory.

Je zde půda o výměře 155 m<sup>2</sup>, kterou je možno využít k půdní vestavbě. Dům byl/bude prodán za částku **33 000 000,- Kč**, tj. (při odečtení ceny půdy) cca **38 350,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Ve městě Brně, městské části Husovice byl prodán bytový dům č.p. 819, který stojí na ulici Vranovská . Pozemek p.č. 379 má výměru 335 m<sup>2</sup>.

Jedná se o lokalitu určenou především k rodinnému bydlení, dobře dopravně dostupnou z centra města. Nevýhodou je skutečnost, že se jedná o lokalitu s výskytem obyvatel problematického etnika. Tito obyvatelé jsou také mezi nájemci bytových jednotek v oceňovaném domě. Je zde také několik nájemníků, kteří neplní své závazky vyplývající z nájemních smluv.



Objekt je zděný objekt, řadový vnitřní, částečně podsklepený, má tři nadzemní podlaží a využitá podkroví. Střeška je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, krytina tašková. V domě je celkem osm bytových jednotek, v každém nadzemním podlaží dvě. Bytový dům je postaven ze standardních materiálů. Původní dům měl dvě nadzemní podlaží a byl postaven kolem roku 1925. V roce 2013 byla dokončena nadstavba třetího nadzemního podlaží a podkroví. Dům byl částečně zrekonstruován. Je zde 8 bytových jednotek o užitné ploše 423,5 m<sup>2</sup>.

Zastavěná plocha 148 m<sup>2</sup>. Příjmy z pronájmu jsou 900 000,- Kč.

Prodáno v září 2016. Podle dostupných údajů (Evropský statistický úřad) vzrostly ceny bytů od čtvrtého čtvrtletí 2016 o 23,05 %. Prodejní cena 15 000 000,- Kč, tj. cca 35 420,- Kč/m<sup>2</sup>, při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **43 580,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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.

V domě je celkem 11 bytových jednotek, z toho 8 x 2+1 a 3 x 1+1. Celkem užitná plocha bytů je 676 m<sup>2</sup>.

Prodáno (V-21971/2019-702) za částku **24 000 000,- Kč**, tj. cca **35 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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



V říjnu 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Kotlářská ve městě Brně, katastrální území Veveří. 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 m<sup>2</sup>.

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

Dle kupní smlouvy je sjednaná cena ve výši **37 750 000,- Kč**, tj. cca **47 700,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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



V lednu 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 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha cca 218 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>3</sup>.

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 m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 1148 m<sup>2</sup>. Prodáno za 4,39 %.

Prodáno (V-26846/2019-702) za částku **34 532 900,- Kč**, tj. cca **29 415,- Kč/m<sup>2</sup>**.



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 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor cca 7875 m<sup>3</sup>. Výměra pozemků je 1102 m<sup>2</sup>.

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.

Bytových jednotek je 24 a užitná plocha jednotek je cca 1374 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>**.

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 Provazníkova 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, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem. Střeška je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková.

Okna plastová, dveře dřevěné plné 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 m<sup>2</sup>.

Dle dostupných informací je dům užíván od roku 1956. Užitná plocha bytů je 1900 m<sup>2</sup>.

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 **31 000,- Kč/m<sup>2</sup>**.



Další bytový dům ve městě Brně byl prodán v listopadu 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 Provazníkova. Bytové domy č.p. 88, 1234, 1236 a 130 tvoří jeden celý blok, který se nachází mezi ulicemi Provazníkova, 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.

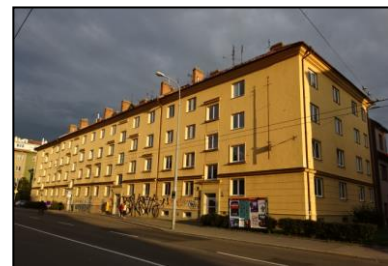
Všechny domy mají stejné konstrukční i materiálové řešení. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, střeška je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Okna plastová, dveře dřevěné plné i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce). V koupelnách 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 bytů je 2416 m<sup>2</sup>. Prodáno za 3,2 %.

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

Prodáno (V-23474/2019-702) za částku 66 650 000,- Kč, tj cca **27 590,- Kč/m<sup>2</sup>**.



Na základě výše uvedeného, vzhledem k technickému stavu objektu, jeho lokalitě, odvozují jednotkovou cenu v rozmezí 28 000,- Kč/m<sup>2</sup>/UP u větších bytů až po 33 000,- Kč/m<sup>2</sup>/UP u menších bytů.

Pro byty 1+1 bud cena 32 000,- Kč/m<sup>2</sup>, resp. 33 000,- Kč/m<sup>2</sup>

Pro byty 2+1 bud cena 31 000,- Kč/m<sup>2</sup>

Pro byty 3+1 bud cena 30 000,- Kč/m<sup>2</sup>

Pro byty 4+1 bud cena 28 000,- Kč/m<sup>2</sup>

č.p./č.o.	číslo	podl	velikost	celková	započ.plocha	Kč/m <sup>2</sup>	celkem
				plocha	m <sup>2</sup>		Kč
122/9	1	2	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	2	2	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	3	2	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	4	2	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	5	3	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	6	3	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	7	3	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	8	3	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	9	4	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	10	4	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	11	4	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	12	4	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	13	5	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	14	5	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	15	5	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	16	5	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	17	6	2+1	60,23	<b>56,70</b>	31 000	1 757 700
122/9	18	6	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	19	6	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	20	6	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	21	7	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	22	7	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	23	7	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	24	7	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	25	8	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	26	8	1+1	32,61	<b>29,17</b>	33 000	962 445
122/9	27	8	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	28	8	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
122/9	29	9	2+1	59,55	<b>56,12</b>	31 000	1 739 565

122/9	30	9	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	31	9	1+1	32,59	<b>29,16</b>	33 000	962 115
122/9	32	9	2+1	60,30	<b>56,77</b>	31 000	1 759 870
123/10	1	2	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	2	2	1+1	41,76	<b>38,30</b>	32 000	1 225 600
123/10	3	2	3+1	78,15	<b>74,71</b>	30 000	2 241 300
123/10	4	3	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	5	3	1+1	41,76	<b>38,30</b>	32 000	1 225 600
123/10	6	3	3+1	78,15	<b>74,71</b>	30 000	2 241 300
123/10	7	4	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	8	4	1+1	41,85	<b>38,35</b>	32 000	1 227 040
123/10	9	4	3+1	78,13	<b>74,70</b>	30 000	2 241 000
123/10	10	5	2+1	60,13	<b>56,63</b>	31 000	1 755 375
123/10	11	5	1+1	41,85	<b>38,35</b>	32 000	1 227 040
123/10	12	5	3+1	78,15	<b>74,71</b>	30 000	2 241 300
123/10	13	6	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	14	6	1+1	41,76	<b>38,30</b>	32 000	1 225 600
123/10	15	6	3+1	78,08	<b>74,68</b>	30 000	2 240 250
123/10	16	7	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	17	7	1+1	41,85	<b>38,35</b>	32 000	1 227 040
123/10	18	7	3+1	78,28	<b>74,78</b>	30 000	2 243 250
123/10	19	8	2+1	59,68	<b>56,45</b>	31 000	1 749 950
123/10	20	8	1+1	41,76	<b>38,30</b>	32 000	1 225 600
123/10	21	8	3+1	78,26	<b>74,77</b>	30 000	2 242 950
123/10	22	9	2+1	60,23	<b>56,73</b>	31 000	1 758 475
123/10	23	9	1+1	41,85	<b>38,35</b>	32 000	1 227 040
123/10	24	9	3+1	78,08	<b>74,68</b>	30 000	2 240 250
124/11	1	2	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	2	2	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620
124/11	3	3	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	4	3	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620
124/11	5	4	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	6	4	4+1	96,22	<b>92,71</b>	28 000	2 595 740
124/11	7	5	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	8	5	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620
124/11	9	6	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	10	6	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620

124/11	11	7	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	12	7	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620
124/11	13	8	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	14	8	4+1	96,18	<b>92,67</b>	28 000	2 594 620
124/11	15	9	3+1	78,54	<b>75,03</b>	30 000	2 250 750
124/11	16	9	4+1	96,22	<b>92,71</b>	28 000	2 595 740

Celkem 124 095 790,00 Kč

Zaokrouhleno 124 100 000,00 Kč

**Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 124 100 000,- Kč**

## 11. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 30.4.2020 se k oceňovaným nemovitostem :

### nevážou žádná zástavní práva

Na uvedeném LV je zapsáno věcné břemeno : vstup za účelem údržby a oprav optokabelového komunikačního vedení, oprávněné pro Smart Comp, a.s., povinnost k p.č.211/31 a 311/34.

Dle informací objednatele znaleckého posudku budou součástí s kupní smlouvou zřízena tyto věcná břemena / služebnosti :

- služebnost – ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a.s., která má ve vlastnictví veřejné osvětlení na pozemcích p.č. 211/30, 211/34, 211/37
- služebnost – bytový dům č.p.122, Ibsenova č.o.9, který je součástí pozemku p.č. 217, je zásobován tepelnou energií prostřednictvím teplovodní přípojky vyvedené z výměňkové stanice HO9 v objektu Ibsenova 2 a dále pokračuje do sousedních domů č.o.10 a 11. Společnost Teplárny Brno, a.s.

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.

## 12. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny

Nákladová cena nemovitosti	42 115 000,00 Kč
Cena pozemku	4 480 000,00 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	52 470 000,00 Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	124 100 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí stanovenou podle § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve výši :

**124 100 000,00 Kč**

slovy: stodvacetčtyřimilionyjednostotísíc Kč

z toho cena pozemků :

**4 480 000,00 Kč**

slovy: čtyřimilionyčtyřistaosmdesítisíc Kč

V Brně, dne 19.06.2020

Ing. Josef Pavlovský

### *Znalecká doložka*

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

*Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1803/018/2020 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 19.06.2020





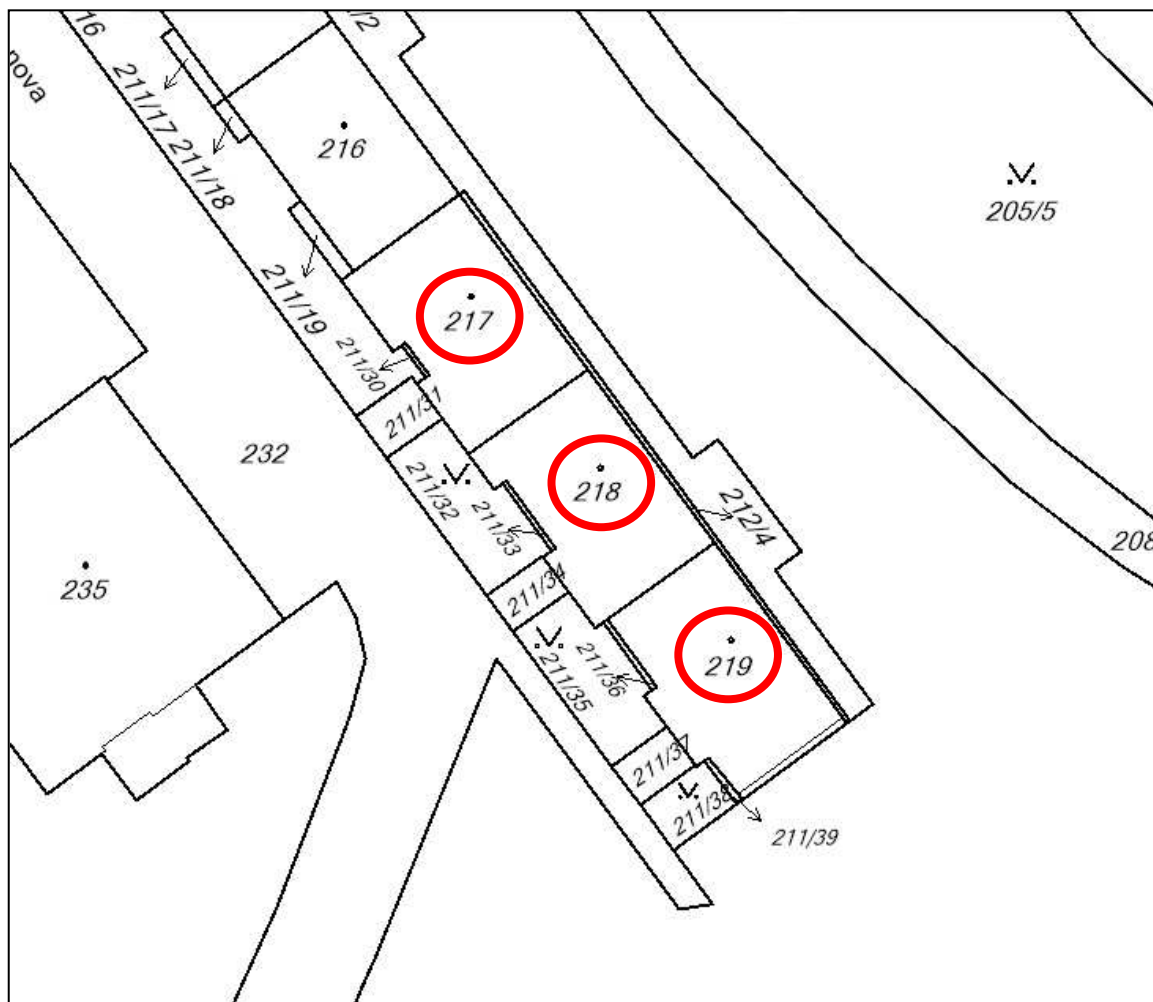
---

## **Přílohy:**

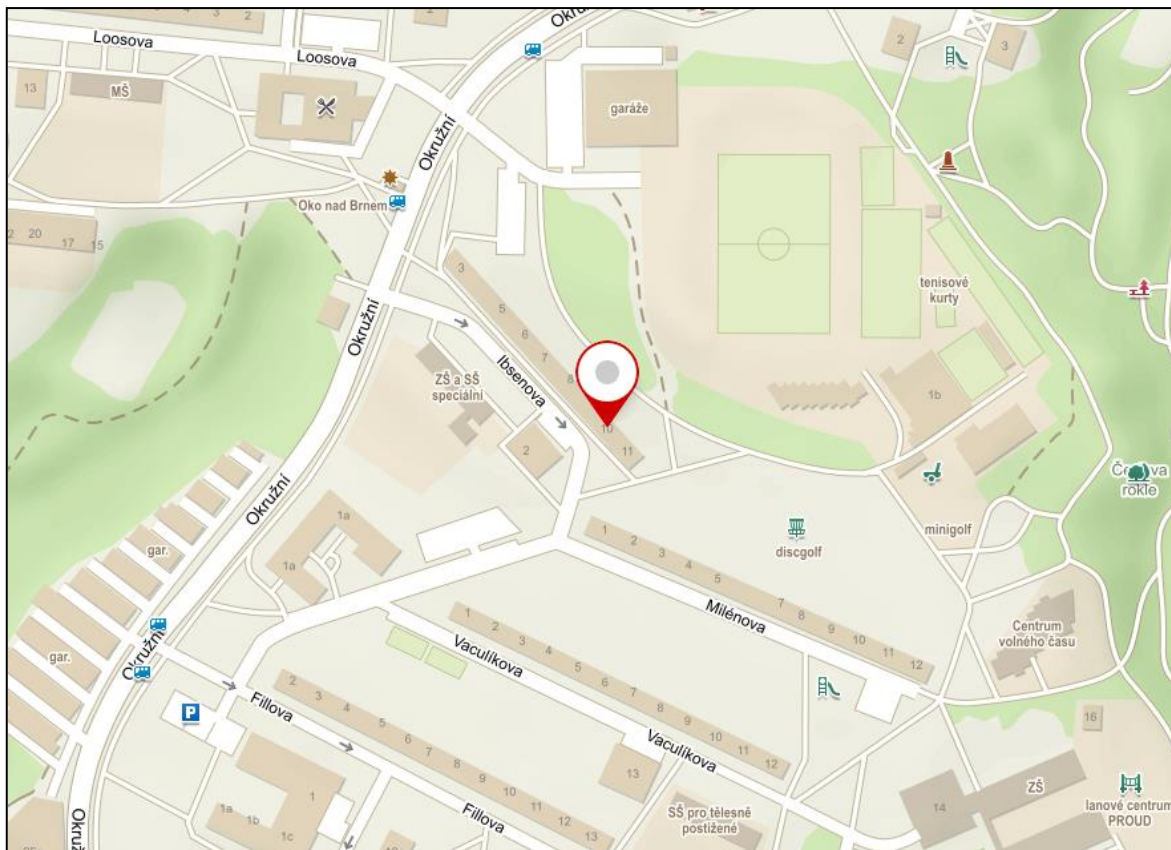
---

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

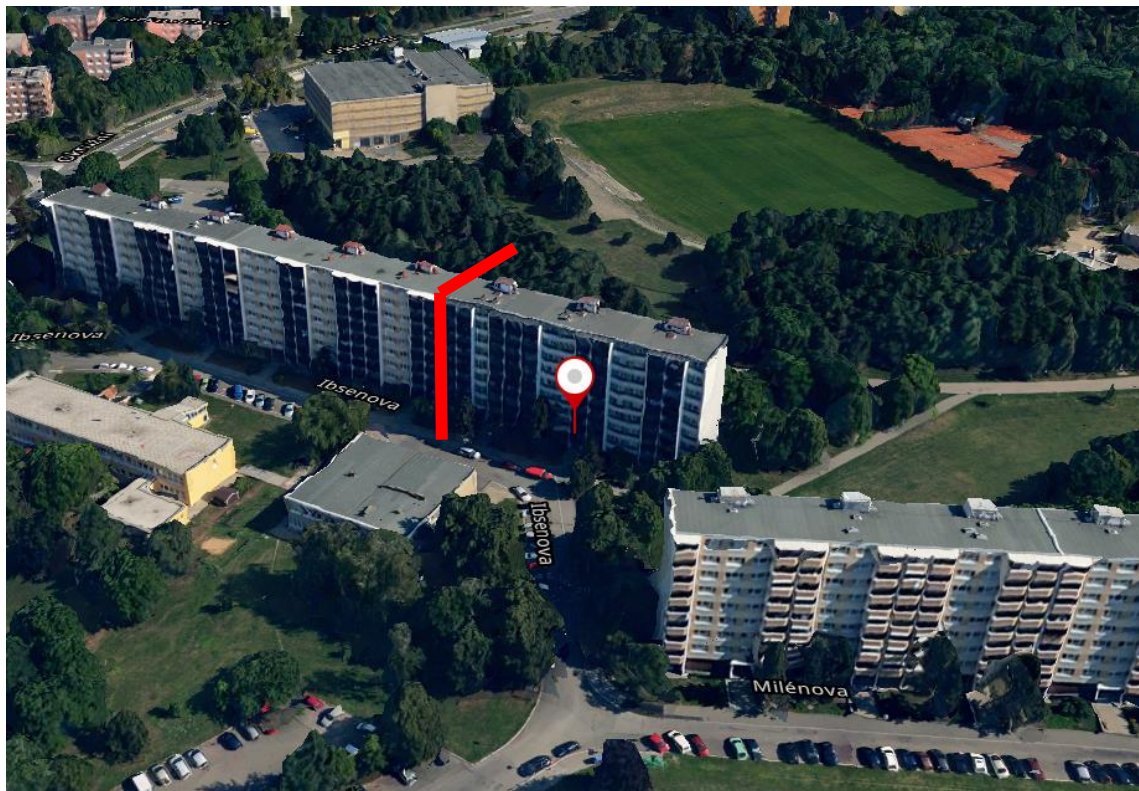
### Kopie katastrální mapy

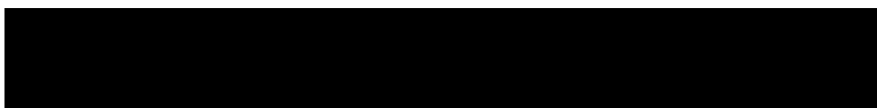


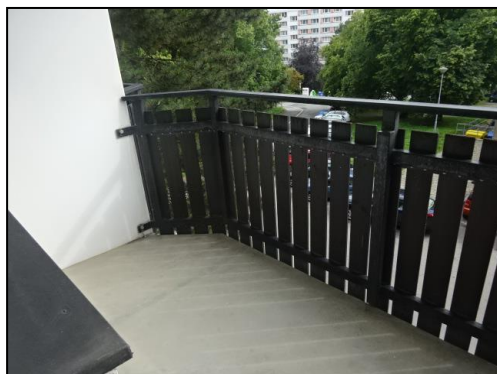
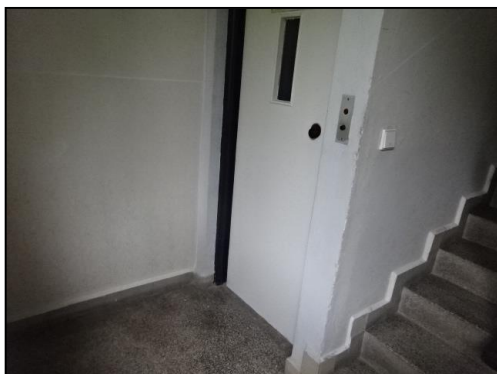
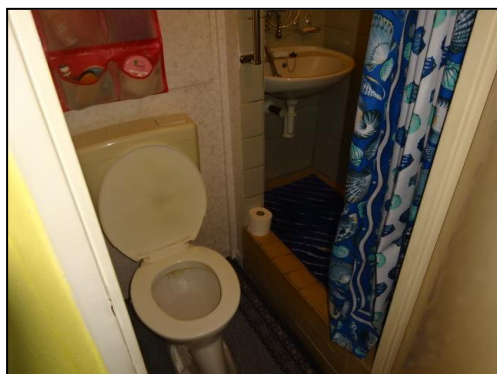
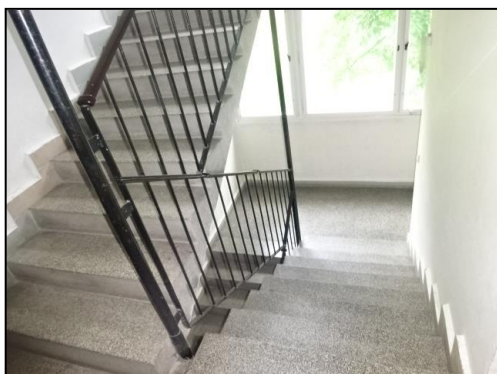
### Mapa s vyznačením polohy nemovitosti

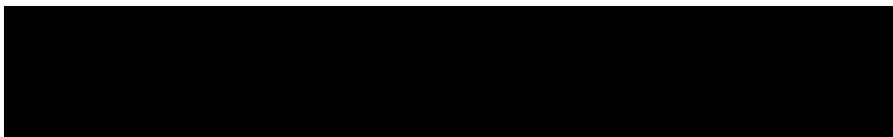
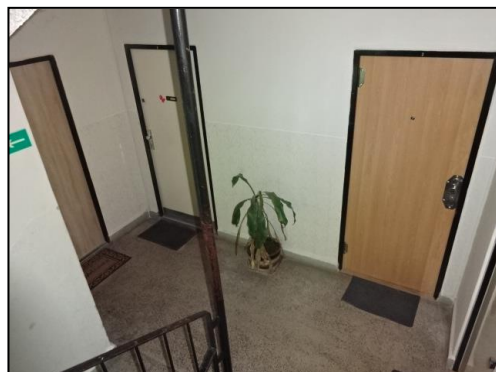


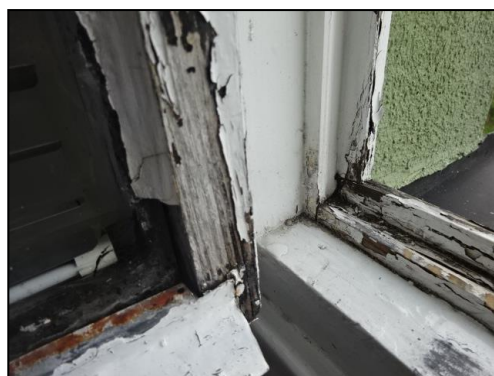
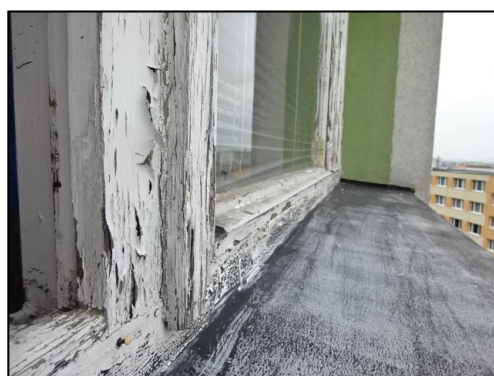
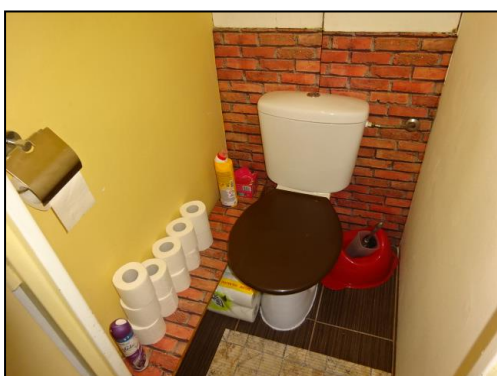
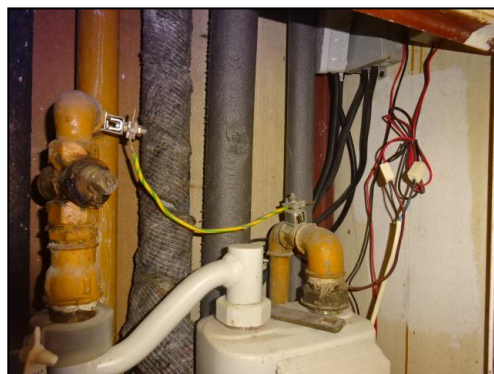
## Letecký snímek













# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1938 / 027 / 2021

**stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité**  
**pozemek p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 122, pozemek p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 123, pozemek p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt bydlení č.p. 124, dále pozemky p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>, p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>, p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, ulice Ibsenova č.o. 9, 10, 11, katastrální území Lesná, 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  
9622100092

Objednávka číslo

Posudek vypracoval :

Datum místního šetření:

05. 06., 14.06., 15.06.2020 a 14.12.2021

V Brně, dne

20. 12. 2021

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

## 1. Zadání

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1903/018/2020 ze dne 19.6.2020**, úkolem kterého bylo zjištění **obvyklé ceny** bytových domů, které se nachází ve městě Brně, katastrální území **Lesná**.

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

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 122**, pozemek p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup> jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 123**, pozemek p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup> jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 124**, dále pozemky p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>, p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>, p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>, p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>, p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>, p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>, ulice Ibsenova č.o. 9, 10, 11, katastrální území Lesná, 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 obliby.

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 14.12.2021.** 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 05.06.2020, 14.06.2020, 15.06.2020 a 14.12.2021.

## 2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 získaný dne 2.12.2021 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.9622100092 na vyhotovení aktualizace znaleckého posudku ze dne 2.12.2021, vydaná pod č.j. MMB/0634917/2021
- náklady na běžné opravy a údržbu za roky **2016 až 2020**, poskytnuté odborem bydlení společně s objednávkou znaleckého posudku
- náklady na roční pojistné poskytnuté odborem bydlení
- náklady na investice domů za roky 2016 až 2020 poskytnuté odborem bydlení. V roce 2020 nebyly investice žádné

- evidence obyvatel ke dni 30.11.2021 pro jednotlivé domy
- jednotlivé evidenční listy případně nájemní smlouvy na všechny bytové jednotky
- 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. 1903/018/2020 ze dne 19.6.2020.**

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. 122, 123 a 124, které se nacházejí ve městě Brně, městské části Lesná, katastrální území Lesná, při ulici Ibsenova č.o. 9, 10 a 11.

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

Vzdálenost do centra města je cca 2,8 km. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy.

Městská část Lesná se nachází severo-východně od centra města Brna.

Jedná se o vyhledávanou lokalitu určenou především k rodinnému bydlení. Vzdálenost do centra města (ulice Česká) je cca 5,2 km.

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

Zastávka městské hromadné dopravy Loosova je ve vzdálenosti asi 200 metrů.

Okolní zástavbou jsou především bytové domy, severně od objektu je sportovní areál, v blízkosti je základní škola.

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

Jedná se o bytové panelové domy postavené v 60-tých a 70-tých letech minulého století. Oceňované tři domy č.p. 122, 123 a 124 jsou v „bloku“ devíti panelových domů, které na sebe navazují. Dle poskytnutých informací jsou oceňované domy užívány od roku 1968.

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

Bytový dům **č.p. 122** je součástí pozemku **p.č. 217**, bytový dům **č.p. 123** je součástí pozemku **p.č. 218**, bytový dům **č.p. 124** je součástí pozemku **p.č. 219**.

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

V domě č.p. **122** je celkem 32 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1, na každém patře dva byty 1+1 a dva byty 2+1.

V domě č.p. **123** je celkem 24 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, na každém patře jeden byt 1+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1.

V domě č.p. **124** je celkem 16 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 4+1, na každém patře jeden byt 3+1 a jeden byt 4+1.

Celkem je zde 72 bytových jednotek.

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

Svislé i vodorovné nosné konstrukce jsou panelové. Střeška je plochá, střešní krytina je živičná.

Okna původní dřevěná, dveře dřevěné plné i prosklené. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých jednotkách různé (vlýsky, PVC, koberce). Koupelňová jádra jsou umakartová, bez obkladů a dlažeb. Vstupní dveře do domů jsou kovové prosklené.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. 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 v ocenění zohledněny.

V roce 2002 byla provedena investice, zateplení, nové balkony a svislé rozvody ZTI v celkové hodnotě 12 523 581,- Kč. Výměna oken nebyla provedena !

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 i pozemky, které zajišťují přístup k domům. Na těchto pozemcích jsou venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné).

Dle poskytnutých informací od objednatele znaleckého posudku jsou všechny byty kromě jednoho využívány. Byly poskytnuty evidenční listy a nájemní smlouvy k jednotlivých 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 2.12.2021 :

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno

## 4.3. Popis věci nemovitě

Bytový dům **č.p. 122** je součástí pozemku **p.č. 217**, bytový dům **č.p. 123** je součástí pozemku **p.č. 218**, bytový dům **č.p. 124** je součástí pozemku **p.č. 219**.

Oceňované bytové domy tvoří jeden funkčně celek.

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

Svislé nosné konstrukce jsou železobetonové montované, založené na betonových základových konstrukcích. Stropní konstrukce jsou také železobetonové montované.

Střecha je plochá, střešní krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou úplně z plechu pozinkovaného.

Okna původní dřevěná. Vstupní dveře do domů jsou kovové prosklené.

V roce 2002 byly provedeno zateplení a byly postaveny železobetonové montované balkony.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné i prosklené převážně v ocelových zárubních. Vstupní dveře do bytových jednotek jsou dřevěné plné v ocelových zárubních.

Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých bytových jednotkách různé. Obytných místnostech jsou převážně vlýsky, PVC, někde s koberci, v malé míře laminátové.

V kuchyních převážně PVC, v malé míře keramické dlažby.

Koupelnová jádra jsou standardní umakartová bez obkladů či dlažeb.

Některé bytové jednotky mají koupelny opraveny na náklady nájemníků / uživatelů jednotek.

Vytápění bytových jednotek ústřední s centrálním zdrojem. Radiátory jsou žebrové.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. Ohřev teplé vody je také centrální. 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 panelové domy postavené v 60-tých a 70-tých letech minulého století.

Dle poskytnutých informací jsou oceňované domy užívány od roku 1968.

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.

Okna jsou původní dřevěná z roku 1968, některá okna již nejdou ani otevřít, většina oken napadena hnilobou. Okna netěsní, velmi špatný technický stav.

Také rozvody elektroinstalace jsou původní z roku 1968. Jsou provedeny jako hliníkové, což již neodpovídá dnešním požadavkům. V některých bytech již došlo k zahoření od elektroinstalace.

Vzhledem pouze k základní údržbě jsou některé prvky zejména krátkodobé životnosti vhodné k rekonstrukci.

**V posledních letech byly náklady na investice nulové.**

Dle poskytnutých dokladů byla **výše nákladů na opravy a údržbu** domů za roky 2016 až 2020 v celkové výši 467 739,55 Kč, tj. průměrně cca 31 182,- Kč/na jeden bytový dům a rok. Je zde 72 bytů, tedy je to cca , tj. cca **1300,- Kč/byt/rok !**

Náklady na běžné opravy a údržbu domů za rok 2015 až **2020** :

	2016	2017	2018	2019	2020	celkem Kč
Ibsenova 9	44 938,55	31 359,20	9 884,70	70 742,25	12 220,15	169 144,85
Ibsenova 10	28 109,00	42 166,40	21 660,60	93 624,65	2 803,70	188 364,35
Ibsenova 11	19 684,55	25 950,55	0,00	79 619,10	17 037,18	142 291,38
celkem	92 732,10	99 476,15	31 545,30	243 986,00	32 061,03	<b>467 739,55</b>

Dispoziční řešení:

Bytové domy nejsou podsklepené a mají devět nadzemních podlaží. První nadzemní podlaží je vstupní, technické, se zázemím. V dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky.

V domě č.p. **122** je celkem 32 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1, na každém patře dva byty 1+1 a dva byty 2+1.

V domě č.p. **123** je celkem 24 bytových jednotek o velikosti 1+1, 2+1 a 3+1, na každém patře jeden byt 1+1, jeden byt 2+1 a jeden byt 3+1.

V domě č.p. **124** je celkem 16 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 4+1, na každém patře jeden byt 3+1 a jeden byt 4+1.

Celkem je zde 72 bytových jednotek.



Započítatelná plocha (plochy sklepů a balkonů/lodžii je poloviční výměrou) je **4 073,49 m<sup>2</sup>**.

č.p./č.o	číslo	podl	velikost	bez				započ.plocha m2
				plocha m2	skl./balk m2	sklep m2	balkon m2	
122/9	1	2	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	2	2	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	3	2	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	4	2	3+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	5	3	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	6	3	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	7	3	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	8	3	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	9	4	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	10	4	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	11	4	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	12	4	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	13	5	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	14	5	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	15	5	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	16	5	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	17	6	2+1	<b>60,23</b>	53,17	2,10	4,96	<b>56,70</b>
122/9	18	6	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	19	6	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	20	6	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	21	7	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	22	7	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	23	7	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	24	7	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	25	8	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	26	8	1+1	<b>32,61</b>	25,72	1,93	4,96	<b>29,17</b>
122/9	27	8	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	28	8	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>
122/9	29	9	2+1	<b>59,55</b>	52,68	1,91	4,96	<b>56,12</b>
122/9	30	9	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	31	9	1+1	<b>32,59</b>	25,72	1,91	4,96	<b>29,16</b>
122/9	32	9	2+1	<b>60,30</b>	53,24	2,10	4,96	<b>56,77</b>

123/10	1	2	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	2	2	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	3	2	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	4	3	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	5	3	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	6	3	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	7	4	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	8	4	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	9	4	3+1	<b>78,13</b>	71,27	1,90	4,96	<b>74,70</b>
123/10	10	5	2+1	<b>60,13</b>	53,12	2,05	4,96	<b>56,63</b>
123/10	11	5	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	12	5	3+1	<b>78,15</b>	71,27	1,92	4,96	<b>74,71</b>
123/10	13	6	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	14	6	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	15	6	3+1	<b>78,08</b>	71,27	1,85	4,96	<b>74,68</b>
123/10	16	7	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	17	7	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	18	7	3+1	<b>78,28</b>	71,27	2,05	4,96	<b>74,78</b>
123/10	19	8	2+1	<b>59,68</b>	53,22	1,50	4,96	<b>56,45</b>
123/10	20	8	1+1	<b>41,76</b>	34,84	1,96	4,96	<b>38,30</b>
123/10	21	8	3+1	<b>78,26</b>	71,27	2,03	4,96	<b>74,77</b>
123/10	22	9	2+1	<b>60,23</b>	53,22	2,05	4,96	<b>56,73</b>
123/10	23	9	1+1	<b>41,85</b>	34,84	2,05	4,96	<b>38,35</b>
123/10	24	9	3+1	<b>78,08</b>	71,27	1,85	4,96	<b>74,68</b>
124/11	1	2	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	2	2	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	3	3	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	4	3	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	5	4	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	6	4	4+1	<b>96,22</b>	89,19	2,07	4,96	<b>92,71</b>
124/11	7	5	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	8	5	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	9	6	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	10	6	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	11	7	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	12	7	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>

124/11	13	8	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	14	8	4+1	<b>96,18</b>	89,15	2,07	4,96	<b>92,67</b>
124/11	15	9	3+1	<b>78,54</b>	71,51	2,07	4,96	<b>75,03</b>
124/11	16	9	4+1	<b>96,22</b>	89,19	2,07	4,96	<b>92,71</b>

Plocha lodžií/balkonů	357,12 m <sup>2</sup>
Plocha sklepů	75,30 m <sup>2</sup>
Plocha celkem bytů včetně sklepů a balkonů	<b>4 324,35 m<sup>2</sup></b>
Plocha celkem bytů bez sklepů a balkonů	3 822,63 m <sup>2</sup>
<b>Započitatelná plocha</b>	<b>4 073,49 m<sup>2</sup></b>

#### 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.**

##### **Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

##### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba	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: Vlivy zvyšující cenu - poptávka převyšuje nabídku	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,753}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita	III	0,15

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,220}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,139}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,476}$$

### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

J. domy vícebytové (typové)

montovaná z dílců betonových plošných

1122

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

<i>Podlaží</i>	<i>Zastavěná plocha</i>	<i>Konstr. výška</i>	<i>Součin</i>
1.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
2.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
3.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
4.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
5.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
6.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
7.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
8.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
9.nadzemní podlaží	649,00 m <sup>2</sup>	2,85 m	1 849,65
<b>Součet</b>	<b>5 841,00 m<sup>2</sup></b>		<b>16 646,85</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$$16\ 646,85 / 5\ 841,00$$

= 2,85 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$$5\ 841,00 / 9$$

= 649,00 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

<i>Název</i>	<i>Obestavěný prostor</i>		
vrchní stavby	649,00*(0,10+9*2,85+0,20)	=	16 841,55 m <sup>3</sup>

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

<i>Název</i>	<i>Typ</i>	<i>Obestavěný prostor</i>
vrchní stavby	NP	16 841,55 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		16 841,55 m <sup>3</sup>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

<i>Konstrukce</i>	<i>Provedení</i>	<i>Hodnocení standardu</i>	<i>Část [%]</i>
1. Základy vč. zemních prací	betonové základové konstrukce	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplně z plechu pozinkovaného	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	bez obkladů a dlažeb	C	100
10. Schody	montované	S	100
11. Dveře	dřevění	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dost hrozná	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, vlýsky, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední s centrálním zdrojem	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	centrální zdroj	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	ano	S	100
25. Ostatní	běžné vybavení panelového domu	S	100
26. Instalační pref. jádra	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

<i>Konstrukce, vybavení</i>		<i>Obj. podíl [%]</i>	<i>Část [%]</i>	<i>Koef.</i>	<i>Upravený obj. podíl</i>
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					100,27
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0027</b>

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9302
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0027
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 439,39</b>
Plná cena: 16 841,55 m <sup>3</sup> * 5 439,39 Kč/m <sup>3</sup>	=	91 607 758,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 100 = 53,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 53,0 % / 100)	*	0,470
<b>Bytový dům - zjištěná cena</b>	=	<b>43 055 646,57 Kč</b>

**Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy typové  
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 5,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Dle poskytnutých podkladů (aktuálních evidenčních listů, nájemních smluv) platných k 30.11.2021 je ze 72 bytových jednotek využíváno 70 jednotek, dvě jednotky jsou volné.

U volných jednotek je dopočítáno nájemné a to ve výši 125,- Kč//m<sup>2</sup>/měs. u většího bytu (č.15/123) a ve výši 150,- Kč//m<sup>2</sup>/měs. u menšího bytu (č.13/122).

Oproti červnu 2020 zde nedošlo k žádným zásadním změnám. Uživatelé bytových jednotek / nájemníci zůstávají (až na drobné výjimky) beze změny.

U některých bytů došlo k mírnému nárůstu ve výši měsíčního nájemného.

V červnu 2020 byl celkový roční příjem z nájemného ve výši 4 171 596,00 Kč

Stávající skutečné nájemné je ve výši **362 324,88 Kč/měs**, tj. **4 347 898,50,- Kč/rok**.

Nájemné s dopočtem za volné bytové jednotky:

č.p./č.o.	číslo	podl.	velikost	celková plocha m <sup>2</sup>	započ.plocha m <sup>2</sup>	nájemné kč/m <sup>2</sup> /měs	nájemné Kč/měs	nájemné rok
122/9	1	2	2+1	<b>60,30</b>	56,77	116,96	<b>6 640,00</b>	79 680,00
122/9	2	2	1+1	<b>32,61</b>	29,17	94,91	<b>2 768,00</b>	33 216,00
122/9	3	2	1+1	<b>32,61</b>	29,17	110,68	3 228,00	38 736,00
122/9	4	2	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	5	3	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	6	3	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,03	2 480,00	29 760,00
122/9	7	3	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,72	2 500,00	30 000,00
122/9	8	3	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	9	4	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	10	4	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,38	2 490,00	29 880,00
122/9	11	4	1+1	<b>32,59</b>	29,16	85,20	2 484,00	29 808,00
122/9	12	4	2+1	<b>60,30</b>	56,77	100,11	<b>5 683,00</b>	68 196,00
122/9	13	5	2+1	<b>60,30</b>	56,77	150,00	<b>8 515,50</b>	102 186,00
122/9	14	5	1+1	<b>32,61</b>	29,17	94,36	2 752,00	33 024,00
122/9	15	5	1+1	<b>32,59</b>	29,16	94,39	<b>2 752,00</b>	33 024,00
122/9	16	5	2+1	<b>60,30</b>	56,77	84,96	4 823,00	57 876,00



122/9	17	6	2+1	<b>60,23</b>	56,70	85,13	4 827,00	57 924,00
122/9	18	6	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,72	2 500,00	30 000,00
122/9	19	6	1+1	<b>32,59</b>	29,16	85,54	2 494,00	29 928,00
122/9	20	6	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	21	7	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	22	7	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,55	2 495,00	29 940,00
122/9	23	7	1+1	<b>32,59</b>	29,16	94,91	<b>2 767,00</b>	33 204,00
122/9	24	7	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	25	8	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	26	8	1+1	<b>32,61</b>	29,17	85,38	2 490,00	29 880,00
122/9	27	8	1+1	<b>32,59</b>	29,16	85,71	2 499,00	29 988,00
122/9	28	8	2+1	<b>60,30</b>	56,77	85,31	4 843,00	58 116,00
122/9	29	9	2+1	<b>59,55</b>	56,12	85,75	<b>4 812,00</b>	57 744,00
122/9	30	9	1+1	<b>32,59</b>	29,16	85,54	2 494,00	29 928,00
122/9	31	9	1+1	<b>32,59</b>	29,16	85,71	2 499,00	29 988,00
122/9	32	9	2+1	<b>60,30</b>	56,77	91,17	<b>5 176,00</b>	62 112,00
				1 485,60	1 374,17		125 755,50	1 509 066,00
123/10	1	2	2+1	<b>60,23</b>	56,73	94,76	<b>5 375,00</b>	64 500,00
123/10	2	2	1+1	<b>41,76</b>	38,30	85,61	3 279,00	39 348,00
123/10	3	2	3+1	<b>78,15</b>	74,71	85,24	<b>6 368,00</b>	76 416,00
123/10	4	3	2+1	<b>60,23</b>	56,73	85,24	4 835,00	58 020,00
123/10	5	3	1+1	<b>41,76</b>	38,30	85,48	3 274,00	39 288,00
123/10	6	3	3+1	<b>78,15</b>	74,71	85,24	6 368,00	76 416,00
123/10	7	4	2+1	<b>60,23</b>	56,73	84,97	4 820,00	57 840,00
123/10	8	4	1+1	<b>41,85</b>	38,35	85,62	3 283,00	39 396,00
123/10	9	4	3+1	<b>78,13</b>	74,70	85,10	6 357,00	76 284,00
123/10	10	5	2+1	<b>60,13</b>	56,63	94,66	5 360,00	64 320,00
123/10	11	5	1+1	<b>41,85</b>	38,35	84,97	3 258,00	39 096,00
123/10	12	5	3+1	<b>78,15</b>	74,71	85,24	<b>6 368,00</b>	76 416,00
123/10	13	6	2+1	<b>60,23</b>	56,73	94,76	<b>5 375,00</b>	64 500,00
123/10	14	6	1+1	<b>41,76</b>	38,30	92,22	<b>3 532,00</b>	42 384,00
123/10	15	6	3+1	<b>78,08</b>	74,68	125,00	<b>9 334,38</b>	112 012,50
123/10	16	7	2+1	<b>60,23</b>	56,73	85,32	4 840,00	58 080,00
123/10	17	7	1+1	<b>41,85</b>	38,35	90,78	<b>3 481,00</b>	41 772,00
123/10	18	7	3+1	<b>78,28</b>	74,78	84,96	6 353,00	76 236,00
123/10	19	8	2+1	<b>59,68</b>	56,45	85,31	4 816,00	57 792,00

123/10	20	8	1+1	<b>41,76</b>	38,30	85,09	3 259,00	39 108,00
123/10	21	8	3+1	<b>78,26</b>	74,77	85,23	6 372,00	76 464,00
123/10	22	9	2+1	<b>60,23</b>	56,73	85,24	4 835,00	58 020,00
123/10	23	9	1+1	<b>41,85</b>	38,35	85,62	3 283,00	39 396,00
123/10	24	9	3+1	<b>78,08</b>	74,68	85,10	6 355,00	76 260,00
				1 440,91	1 357,73		120 780,38	1 449 364,50
124/11	1	2	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,44	<b>6 410,00</b>	76 920,00
124/11	2	2	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	90,40	<b>8 377,00</b>	100 524,00
124/11	3	3	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	4	3	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	85,54	7 927,00	95 124,00
124/11	5	4	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,30	6 400,00	76 800,00
124/11	6	4	4+1	<b>96,22</b>	<b>92,71</b>	94,26	<b>8 738,00</b>	104 856,00
124/11	7	5	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,69	6 429,00	77 148,00
124/11	8	5	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	85,03	7 879,00	94 548,00
124/11	9	6	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	10	6	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	85,34	7 908,00	94 896,00
124/11	11	7	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,04	6 380,00	76 560,00
124/11	12	7	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	85,24	7 899,00	94 788,00
124/11	13	8	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	86,65	6 501,00	78 012,00
124/11	14	8	4+1	<b>96,18</b>	<b>92,67</b>	85,03	7 879,00	94 548,00
124/11	15	9	3+1	<b>78,54</b>	<b>75,03</b>	85,30	6 400,00	76 800,00
124/11	16	9	4+1	<b>96,22</b>	<b>92,71</b>	85,24	7 902,00	94 824,00
				1 397,84	1 341,60		115 789,00	1 389 468,00

Stávající skutečné nájemné je ve výši **362 324,88 Kč/měs.**, tj. **4 347 898,50,- Kč/rok.**

<i>Název</i>	<i>Nájemné [Kč/měsíc]</i>	<i>Roční výnos [Kč]</i>
příjem z bytových jednotek	362 324,88	4 347 898,50
Výnosy celkem		4 347 898,50

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 4 347 898,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 6 593 295,- Kč  
 - výměra stavebního pozemku: 750,00 m<sup>2</sup>  
 - skutečně zastavěná plocha: 649,00 m<sup>2</sup>  
 - cena skutečně zastavěné plochy: 5 705 397,94 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 285 269,90 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

4 347 898,50 \* 40 % - 1 739 159,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 323 469,20 Kč

Míra kapitalizace 5,50 % / 5,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 42 244 895,- Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 43 055 646,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 42 244 895,00 Kč

Rozdíl R = 810 751,57 Kč

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

CV + 0.20 R = 42 407 045,31 Kč

**Bytový dům - ocenění kombinací - zjištěná cena = 42 407 045,31 Kč**

**Pozemky**Ocenění

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.10001 jsou předmětem ocenění tyto pozemky :

- p.č. 217 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>
- p.č. 218 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup>
- p.č. 219 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/30 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/31 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/33 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/34 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/36 – ostatní plocha o výměře 3 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/37 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>
- p.č. 211/39 – ostatní plocha o výměře 2 m<sup>2</sup>
- p.č. 212/4 – ostatní plocha o výměře 23 m<sup>2</sup>

Pozemky jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,210**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,220**

Index omezujících vlivů pozemku

<i>Název znaku</i>	<i>č.</i>	<i>P<sub>i</sub></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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,210 * 1,000 * 1,220 = 1,476$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 956,-	1,476		8 791,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/30	1	8 791,06	8 791,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/31	25	8 791,06	219 776,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/33	3	8 791,06	26 373,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/34	21	8 791,06	184 612,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/36	3	8 791,06	26 373,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/37	23	8 791,06	202 194,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	211/39	2	8 791,06	17 582,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	212/4	23	8 791,06	202 194,38
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	217	218	8 791,06	1 916 451,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	218	213	8 791,06	1 872 495,78
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	219	218	8 791,06	1 916 451,08
Stavební pozemky - celkem			750		<b>6 593 295,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 6 593 295,- Kč**

**Rekapitulace**

1. Bytový dům - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 42 407 045,- Kč
2. Pozemky 6 593 295,- Kč

Výsledná cena - celkem: 49 000 340,31 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 49 000 340,- Kč**

slovy: čtyřicetdevětmilionůtřistačtyřicet 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 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha nebytových jednotek je 53 m<sup>2</sup>.

Celkem užitná plocha domu je 802 m<sup>2</sup> + společné prostory.

Je zde půda o výměře 155 m<sup>2</sup>, kterou je možno využít k půdní vestavbě. Dům byl/bude prodán za částku **33 000 000,- Kč**, tj. (při odečtení ceny půdy) cca **38 350,- Kč/m<sup>2</sup>**.



Ve městě Brně, městské části Husovice byl prodán bytový dům č.p. 819, který stojí na ulici Vranovská. Pozemek p.č. 379 má výměru 335 m<sup>2</sup>.

Jedná se o lokalitu určenou především k rodinnému bydlení, dobře dopravně dostupnou z centra města. Nevýhodou je skutečnost, že se jedná o lokalitu s výskytem obyvatel problematického etnika. Tito obyvatelé jsou také mezi nájemci bytových jednotek v oceňovaném domě. Je zde také několik nájemníků, kteří neplní své závazky vyplývající z nájemních smluv.

Objekt je zděný objekt, řadový vnitřní, částečně podsklepený, má tři nadzemní podlaží a využitě podkroví. Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, krytina tašková. V domě je celkem osm bytových jednotek, v každém nadzemním podlaží dvě. Bytový dům je postaven ze standardních materiálů. Původní dům měl dvě nadzemní podlaží a byl postaven kolem roku 1925. V roce 2013 byla dokončena nadstavba třetího nadzemního podlaží a podkroví. Dům byl částečně zrekonstruován. Je zde 8 bytových jednotek o užitné ploše 423,5 m<sup>2</sup>.



Zastavěná plocha 148 m<sup>2</sup>. Příjmy z pronájmu jsou 900 000,- Kč.

Prodáno v září 2016. Podle dostupných údajů (Evropský statistický úřad) vzrostly ceny bytů od čtvrtého čtvrtletí 2016 o 23,05 %. Prodejní cena 15 000 000,- Kč, tj. cca 35 420,- Kč/m<sup>2</sup>, při indexaci ceny na dnešní úroveň je to cca **43 580,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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.

V domě je celkem 11 bytových jednotek, z toho 8 x 2+1 a 3 x 1+1. Celkem užitná plocha bytů je 676 m<sup>2</sup>.

Prodáno (V-21971/2019-702) za částku **24 000 000,- Kč**, tj. cca **35 500,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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



V říjnu 2019 byl prodán bytový dům, který stojí na ulici Kotlářská ve městě Brně, katastrální území Veveří. 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 m<sup>2</sup>.

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

Dle kupní smlouvy je sjednaná cena ve výši **37 750 000,- Kč**, tj. cca **47 700,- Kč/m<sup>2</sup>**.

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



V lednu 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 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha cca 218 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>3</sup>.

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 m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 1148 m<sup>2</sup>. Prodáno za 4,39 %.

Prodáno (V-26846/2019-702) za částku **34 532 900,- Kč**, tj. cca **29 415,- Kč/m<sup>2</sup>**.



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 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor cca 7875 m<sup>3</sup>. Výměra pozemků je 1102 m<sup>2</sup>.

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.

Bytových jednotek je 24 a užitná plocha jednotek je cca 1374 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>**.



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, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková.





Okna plastová, dveře dřevěné plné 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 m<sup>2</sup>.

Dle dostupných informací je dům užíván od roku 1956. Užitná plocha bytů je 1900 m<sup>2</sup>.

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 **31 000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Další bytový dům ve městě Brně byl prodán v listopadu 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 Provazníkova, 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. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je sedlová, konstrukce krovu dřevěná, střešní krytina tašková. Okna plastová, dveře dřevěné plné 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 bytů je 2416 m<sup>2</sup>. Prodáno za 3,2 %.

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

Prodáno (V-23474/2019-702) za částku 66 650 000,- Kč, tj cca **27 590,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Na základě výše uvedeného, vzhledem k technickému stavu objektu, jeho lokalitě, odvozují jednotkovou cenu v rozmezí 28 000,- Kč/m<sup>2</sup>/UP u větších bytů až po 33 000,- Kč/m<sup>2</sup>/UP u menších bytů.

Ve znaleckém posudku č.1903/018/2020 ze dne 19.6.2020 byla hodnota oceňovaných bytových domů stavenovena porovnávací metodou ve výši **124 100 000,- Kč**.

Plocha celkem bytů včetně sklepů a balkonů **4 324,35 m<sup>2</sup>**

**Započitatelná plocha 4 073,49 m<sup>2</sup>**

Úkolem znalce je **aktualizace znaleckého posudku č. 1903/018/2020 ze dne 19.6.2020.**

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude provedena 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 zkontruován 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
<b>Jihomoravský</b>	166,8	172,4	<b>177,3</b>	183,8	190,8	200,5	212,5	<b>226,2</b>
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. 1903/018/2020 byla **124 100 000,- Kč**.

Nárůst cen o **27,5%**, tedy cena zjištěná porovnávací metodou je 158 230 000,- Kč,  
po zaokrouhlení je 158 200 000,- Kč.

**Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 158 200 000,- Kč**

## 5. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 2.12.2021 se k oceňovaným nemovitostem :

### **nevážou žádná zástavní práva**

Na uvedeném LV je zapsáno věcné břemeno : vstup za účelem údržby a oprav optokabelového komunikačního vedení, oprávněné pro Smart Comp, a.s., povinnost k p.č.211/31 a 311/34.

Dle informací objednatele znaleckého posudku budou současně s kupní smlouvou zřízena tyto věcná břemena / služebnosti :

- k pozemku p.č. 227, jehož součástí je budova č.p. 122 Ibsenova č.o.9, vše k.ú. Lesná, služebnost pro společnost Teplárny Brno, a.s., se sídlem Okružní 25, Brno, která je vlastníkem rozvodného tepelného zařízení pro dodávku tepelné energie / tepelných rozvodů umístěných na pozemku zatížené nemovitostí
- k pozemkům p.č. 211/30, 211/34, 211/37 v k.ú. Lesná služebnost pro společnost Technické sítě Brno, a.s., Barvířská 5, Brno (jako oprávněný), která je vlastníkem i provozovatelem veřejných osvětlení
- služebnost – bytový dům č.p.122, Ibsenova č.o.9, který je součástí pozemku p.č. 217, je zásobován tepelnou energií prostřednictvím teplovodní přípojky vyvedené z výměňkové stanice HO9 v objektu Ibsenova 2 a dále pokračuje do sousedních domů č.o.10 a 11. Společnost Teplárny Brno, a.s.

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.

## 6. Odůvodnění

Úkolem znalce je provedení **aktualizace znaleckého posudku č. 1903/018/2020 ze dne 19.6.2020**, který byl proveden za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Aktualizace na ceny platné ke dni ocenění bude provedena 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 zkontruován 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 %**.

Ceny obvyklá stanovaná ve znaleckém posudku č. 1903/018/2020 byla **124 100 000,- Kč**.

Nárůst cen o 27,5%, tedy cena zjištěná porovnávací metodou je 158 230 000,- Kč,  
po zaokrouhlení je 158 200 000,- Kč.

**Cena zjištěná dle platného cenového předpisu :** **49 000 340,- Kč**

slovy: čtyřicetdevětmilionůtřistačtyřicet Kč

**Cena zjištěná porovnávacím způsobem** **158 200 000,- Kč**

**Odhad ceny obvyklé** **158 200 000,- Kč**

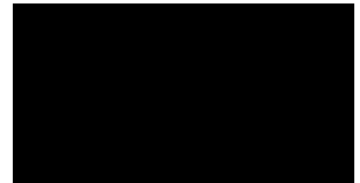
## 7. Závěr

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 :

**158 200 000,00 Kč**

slovy: stopadesátosmmilionůdvěstětisíc Kč

V Brně, dne 20.12.2021



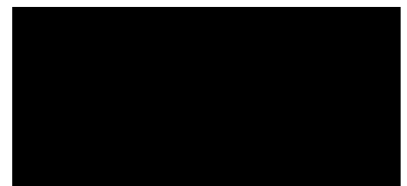
*Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.*

### **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 1938/027/2021 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 20.12.2021



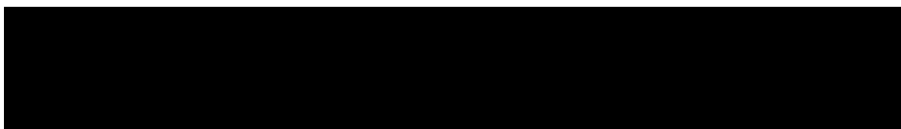
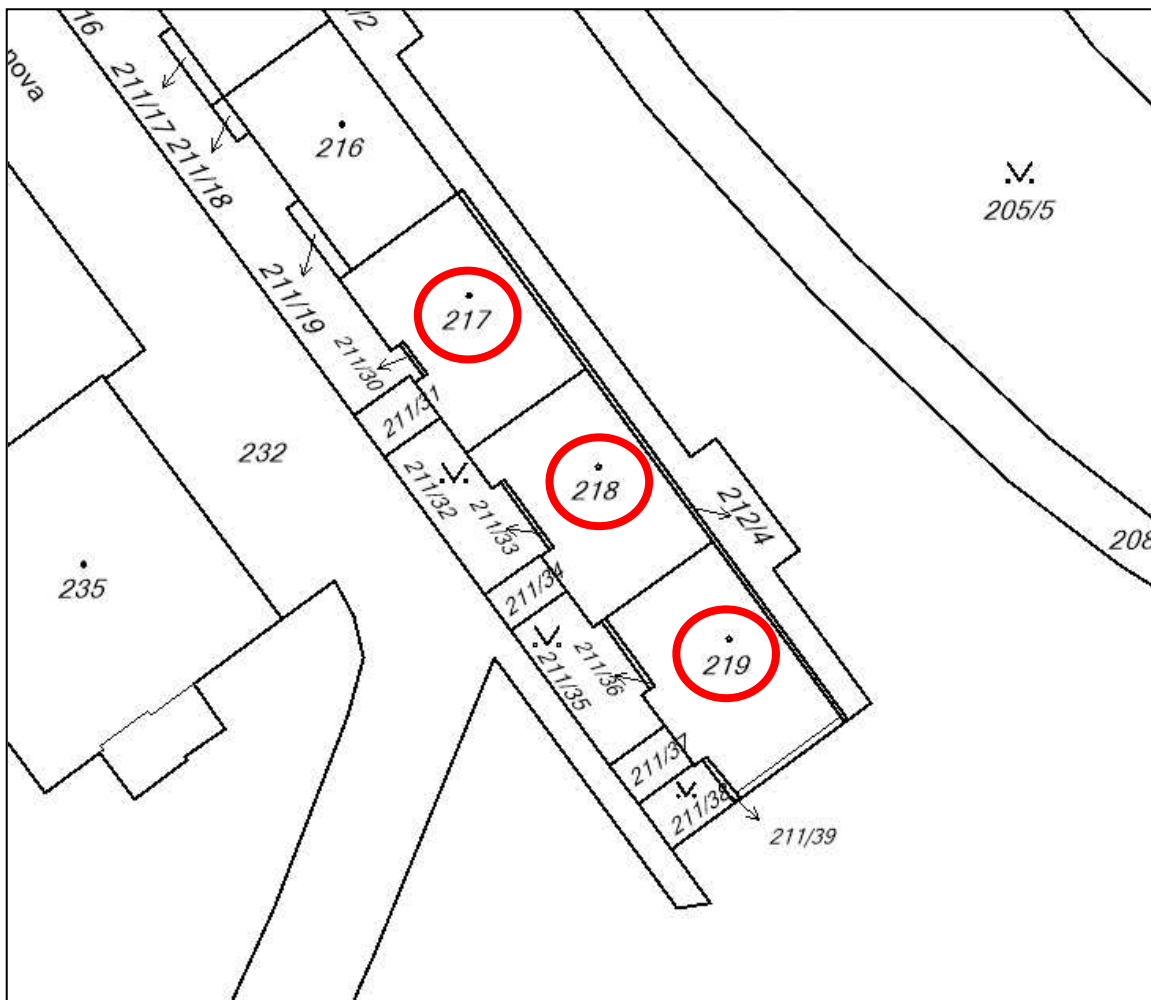
---

## **Přílohy:**

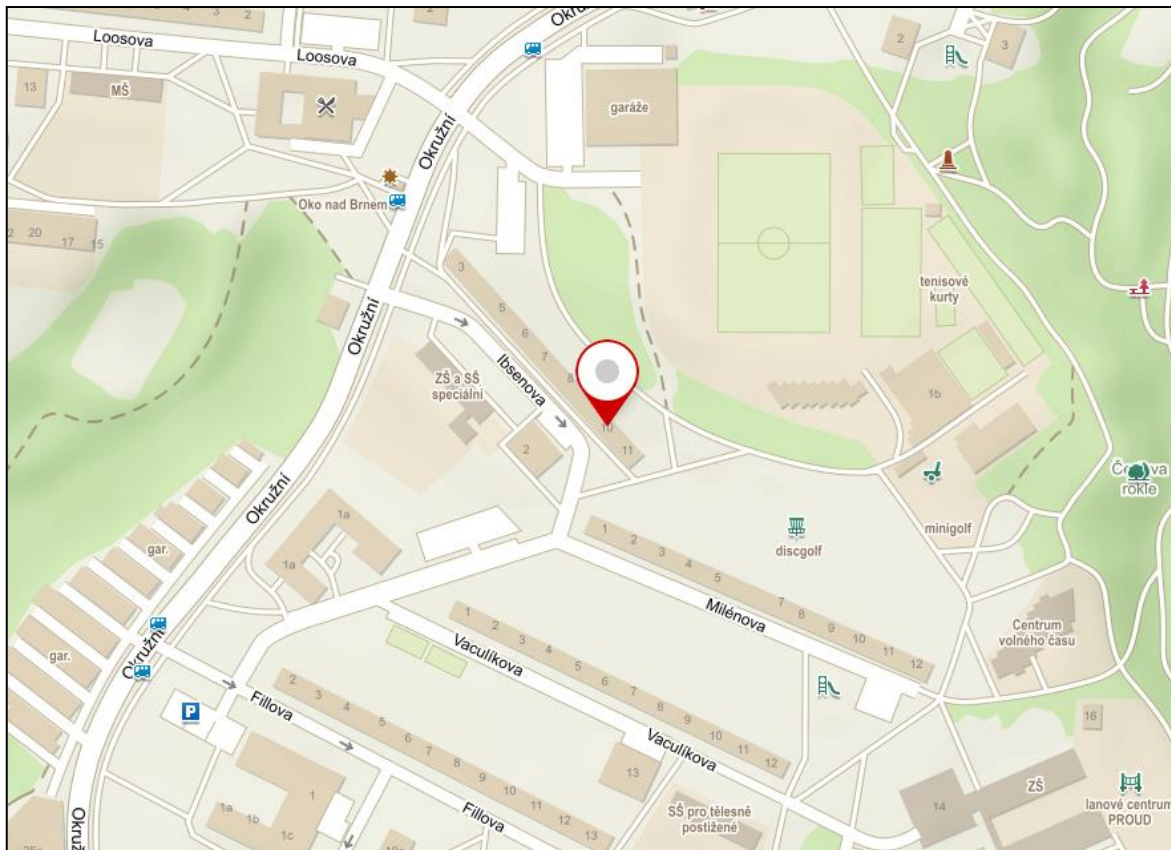
---

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

### Kopie katastrální mapy

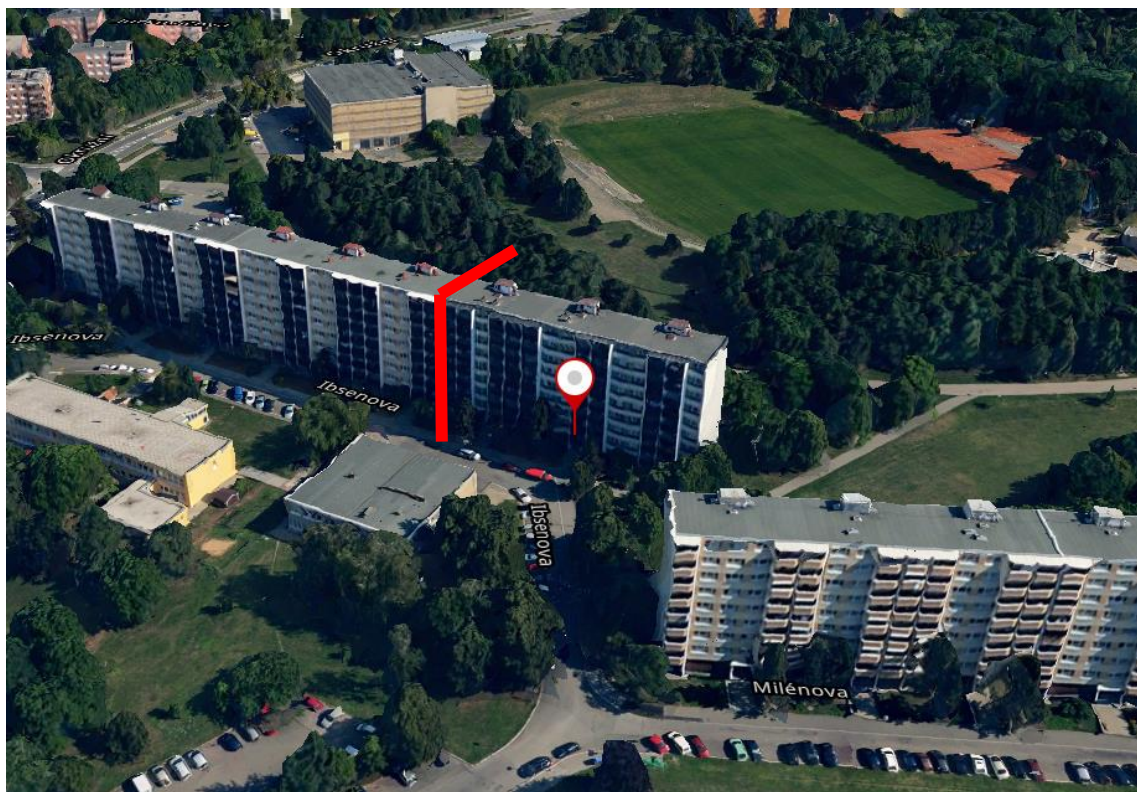


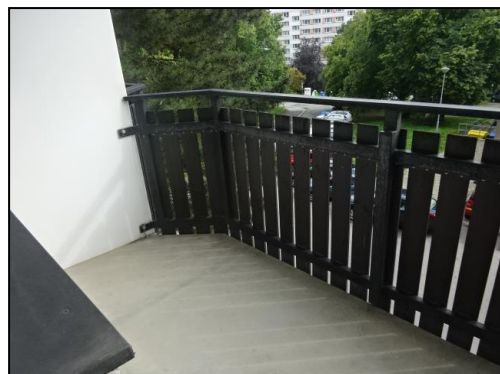
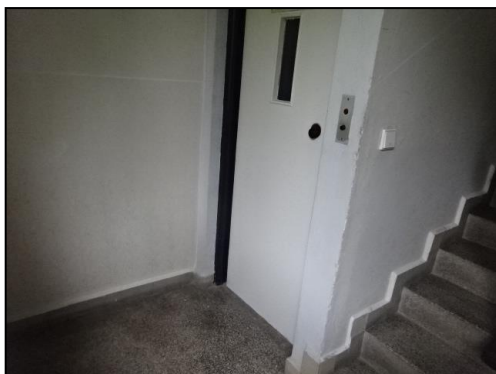
### Mapa s vyznačením polohy nemovitosti

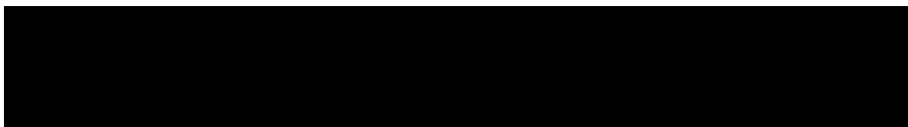
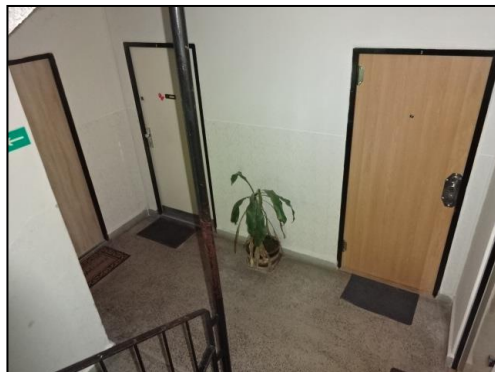


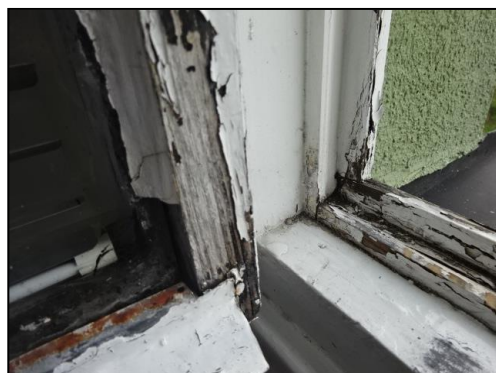
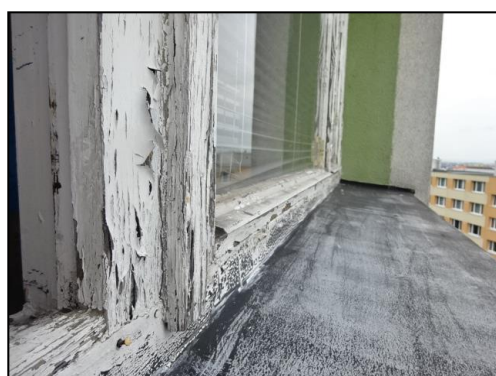
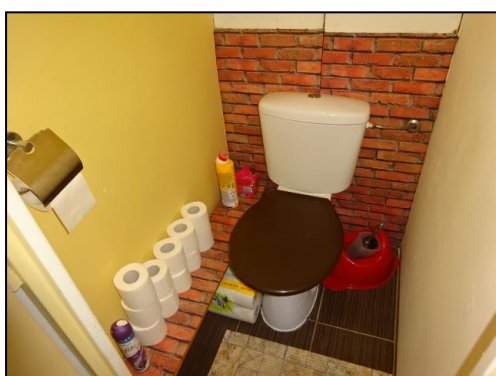


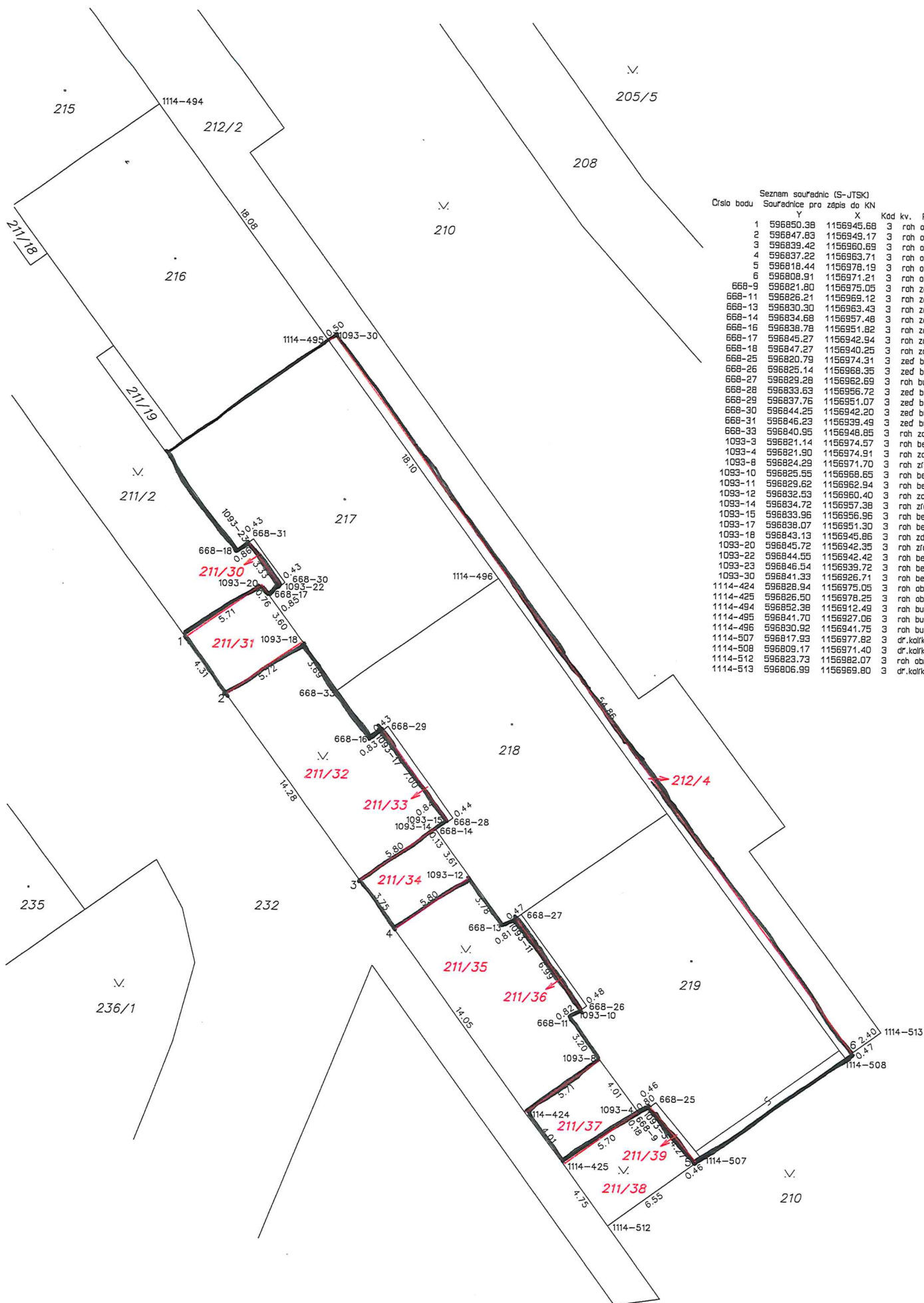
## Letecký snímek











Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1	596850.38	1156945.68	3	roh obrub.
2	596847.83	1156949.17	3	roh obrub.
3	596839.42	1156960.69	3	roh obrub.
4	596837.22	1156963.71	3	roh obrub.
5	596818.44	1156978.19	3	roh obrub.
6	596808.91	1156971.21	3	roh obrub.
668-9	596821.80	1156975.05	3	roh zdí
668-11	596828.21	1156968.12	3	roh zdí
668-13	596830.30	1156963.48	3	roh zdí
668-14	596834.68	1156957.48	3	roh zdí
668-16	596838.78	1156951.82	3	roh zdí
668-17	596845.27	1156942.94	3	roh zdí
668-18	596847.27	1156940.25	3	roh zdí
668-25	596820.79	1156974.31	3	zed budovy
668-26	596825.14	1156968.35	3	zed budovy
668-27	596829.28	1156962.69	3	roh budovy
668-28	596833.63	1156956.72	3	zed budovy
668-29	596837.76	1156951.07	3	zed budovy
668-30	596844.25	1156942.20	3	zed budovy
668-31	596846.23	1156939.49	3	zed budovy
668-33	596840.95	1156948.85	3	roh zdí
1093-3	596821.14	1156974.57	3	roh bet.pl.
1093-4	596821.90	1156974.91	3	roh zdí
1093-8	596824.29	1156971.70	3	roh zdí
1093-10	596825.55	1156968.65	3	roh bet.pl.
1093-11	596829.62	1156962.94	3	roh bet.pl.
1093-12	596832.53	1156960.40	3	roh zdí
1093-14	596834.72	1156957.38	3	roh zdí
1093-15	596833.96	1156956.96	3	roh bet.pl.
1093-17	596838.07	1156951.30	3	roh bet.pl.
1093-18	596843.13	1156945.86	3	roh zdí
1093-20	596845.72	1156942.35	3	roh zdí
1093-22	596844.55	1156942.42	3	roh bet.pl.
1093-23	596846.54	1156939.72	3	roh bet.pl.
1093-30	596841.39	1156926.71	3	roh bet.pl.
1114-424	596828.94	1156975.05	3	roh obrub.
1114-425	596826.50	1156978.25	3	roh obrub.
1114-484	596822.38	1156912.48	3	roh budovy
1114-485	596841.70	1156927.06	3	roh budovy
1114-486	596830.92	1156941.75	3	roh budovy
1114-507	596817.93	1156977.82	3	of. kalifik.
1114-508	596809.17	1156971.40	3	of. kalifik.
1114-512	596823.73	1156982.07	3	roh obrub.
1114-513	596806.99	1156959.80	3	of. kalifik.