

Z8/21. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.11.2020

## 92. Návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno, včetně pozemků

### Anotace

Nájemcům bytů v domech Ibsenova 9, 10, 11 byla v roce 2016 zaslána nabídka k odkoupení nemovitostí a byla stanovena lhůta pro vyjádření ke koupi a doložení všech potřebných dokladů. K akceptaci nabídky a doložení některých požadovaných dokladů ze strany družstva, i přes prodloužení lhůty, nedošlo. Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10.12.2019 uložilo Radě města Brna zajištění vypracování nového znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitých věcí a učinění nabídky nájemcům domů Ibsenova 9, 10, 11. Materiál je nyní voleným orgánům města předkládán k projednání ve variantách, a to schválit záměr prodeje pozemků, nebo souhlasit s výjimkou z Postupu města při prodeji bytového fondu a prodávat vymezené jednotky z úrovně městské části, či souhlasit s vyřazením bytových domů ze Seznamu domů určených k prodeji.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

#### Varianta A

##### 1. schvaluje

záměr prodeje pozemků:

- p. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům
- p. č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům
- p. č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům
- 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>

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“;

#### Varianta B

##### 2. souhlasí

s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 dne 15.3.2016, při prodeji bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno,

- s rozdělením práva k pozemkům:
- p. č. 217, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m<sup>2</sup>, 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, na vlastnické právo k jednotkám vymezeným podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a s následným prodejem vymezených jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitých věcí a souvisejících pozemcích:
  - 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, z úrovně městské části Brno-sever za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány formou dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;

## Varianta C

### 3. vyřazuje

bytové domy Ibsenova 9, 10, 11 v městské části Brno - sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen Zastupitelstvem města Brna č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn.

## Stanoviska

Komise majetková RMB projednala dne 9.7.2020.

Hlasování o schválení záměru prodeje a návrhu na stanovení ceny obvyklé: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/z 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Komise bydlení RMB projednala dne 26.10.2020.

K navrženým variantám nepřijala usnesení.

Rada města Brna projednala na své schůzi č. R8/114 konané dne 9.11.2020.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

9.11.2020 v 11:18

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Olga Nováková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

9.11.2020 v 10:57

## 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.

Stávající nájemné z bytů za rok 2019 činí 4 171 596,- Kč.

## HISTORIE ZAŘAZENÍ BYTOVÝCH DOMŮ DO PRODEJE A NABÍDKA NÁJEMCŮM

### Schválení záměru prodeje a stanovení ceny obvyklé:

Nájemci v minulosti požádali o odkoupení domů a městská část jeho prodej doporučila. Bytové domy byly zařazeny na základě schválení ZMB č. Z6/027 ze dne 1. 10. 2013 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 Z7/05 zasedání 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.

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016 schválilo Postup města při prodeji bytového fondu. Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji s tím, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let.

Do tohoto seznamu byly zařazeny i bytové domy Ibsenova 9,10,11, neboť výše uvedená podmínka byla na základě poskytnutých údajů z MČ Brno-sever splněna.

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. Ivo Liškutínem 30. 8. 2016.

### Nabídka ke koupi a další postup při akceptaci nabídky bytovým družstvem:

Všem nájemcům byla na základě výše uvedeného zaslána dne 16. 12. 2016 nabídka ke koupi. Lhůta 6 měsíců na přijetí nabídky bytovým družstvem a předložení všech požadovaných dokladů byla stanovena do 20. 8. 2017. 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.

Dne 5. 9. 2017 proběhla za účasti nájemců domů Ibsenova 9, 10, 11 a 1. náměstka primátora Mgr. Hladíka schůzka k cenové nabídce. Po této schůzce bylo Bytovým družstvem Ibsenka 91011 dne 18. 10. 2017 oznámeno, že v domě vznikla tzv. NOVÁ INICIATIVA, která chtěla znovu oslovit všechny nájemce s cílem dosáhnout většinového počtu zájmu o koupi nemovitostí a pokračovat v jednáních o přijatelných cenových podmínkách.

Dne 12. 3. 2018 sdělilo bytové družstvo, že zájem nájemců o koupi domů stále trvá.

Dne 4. 4. 2018 se dostavilo na BO MMB nově zvolené představenstvo s tím, že hodlají v nejbližších dnech předložit akceptaci nabídky a ostatní požadované podklady, aby mohl prodej domů proběhnout.

Dne 13. 7. 2018 doložili statutární zástupci družstva přijetí nabídky ke koupi nemovitých věcí dle nabídky ze dne 16. 12. 2016 a současně požádali o slevu 24 % z kupní ceny z důvodu špatného technického stavu domu a z povinnosti kupujícího zaplatit daň z převodu nemovitých věcí.

K akceptaci nabídky opět nebyly dodány všechny požadované doklady.

Dne 6. 3. 2019 se na BO MMB obrátil statutární zástupce družstva s tím, že bytové družstvo přijalo nabídku města ke koupi bytového domu Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků, avšak s ohledem na velkou časovou prodlevu žádá o vyjádření, zda je stále možné postupovat dle nabídky města Brna ke koupi nemovitých věcí ze dne 16. 12. 2016. Dále předseda družstva opakovaně žádal o poskytnutí slevy 24 % z důvodu špatného technického stavu domu.

#### **Projednání další dispozice s domem v ZMČ Brno - sever:**

Vzhledem k tomu, že Bytovému odboru MMB nebyly v termínu do 31. 5. 2019 požadované doklady předloženy a zájem o koupi neprojevil více než 70 % nájemců, bylo požádáno Zastupitelstvo městské části Brno - sever o projednání 3 variant dle „Postupu města při prodeji“, a to vyklizení domu a prodání v nabídkovém řízení, vymezení jednotek prohlášením vlastníka a prodáním z úrovně MC či ponechání domu v majetku města Brna.

Poté proběhlo další jednání se zástupci družstva, kde zástupci družstva požadovali možnost oddělení domu Ibsenova 11 od domů Ibsenova 9, 10, neboť zde bydlí nejvíce zájemců o koupi.

V mezidobí byly bytovým družstvem během června 2019 doloženy doklady o vyjádření zájmu o koupi domů – nyní již bylo 70,8 % zájemců. Z tohoto důvodu žádali představitelé družstva o projednání možnosti koupě domů.

ZMČ Brno – sever na svém zasedání dne 11. 9. 2019 souhlasilo s vyřazením domu Ibsenova 9, 10, 11 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji a ponechání vlastnictví města Brna. Současně ZMČ nesouhlasilo s oddělením domu Ibsenova 11 od domů Ibsenova 9, 10 a s prodejem pouze tohoto domu.

#### **Výše nákladů na opravy bytových domů:**

Výše nákladů uváděná MČ Brno - sever na potřebné opravy domů k datu 22. 10. 2019 činila 11 100 000 Kč. Tato částka se rovná výši částky, která byla uváděná v pasportech domů, zasílaných každoročně Bytovému odboru MMB. Výše nájemného za r. 2018 činila 3.242.421,00 Kč. V tomto případě by byla návratnost 3,4 let.

V rámci aktualizace byla dne 27. 11. 2019 tato částka MČ navýšena na 15 000 000 Kč. Částka neobsahovala náklady na opravy jednotlivých bytů. Předpokládaná výše na tyto opravy činila 9 770 000 Kč na všechny 3 vchody. To znamená, že celková výše nákladů by činila 24 770 000 Kč. Předpokládaná návratnost 7,6 roků.

Dne 28. 11. 2019 zaslala MČ Brno-sever aktualizaci nákladů na opravy domů ve výši 36 000 000 Kč. za všechny domy včetně nákladů na opravy jednotlivých bytů. Předpokládaná návratnost 11,1 roků.

#### **Bytový odbor MMB předložil voleným orgánům města k projednání níže uvedené varianty:**

**A/ vyřadit** bytový dům Ibsenova 9, 10, 11 v MČ Brno-sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn.

**B/**

**1. vzít na vědomí**, že o koupi bytového domu projevil zájem 70,8 % nájemců domu Ibsenova 9, 10, 11

**2. uložit** RMB 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.

#### **Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z8/12 dne 10. 12. 2019 přijalo toto usnesení:**

1. vzalo na vědomí, že o koupi domovního celku projevil zájem 70,8 % nájemců domů Ibsenova 9, 10, 11

2. 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, který dne 14. 6. 2020 vypracoval Ing. Josef Pavlovský.

Cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí činí **124 100 000 Kč**.

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy činí 30 465 Kč.

#### **Hlasování ve volených orgánech města Brna o záměru prodeje a návrhu na stanovení ceny obvyklé:**

Vzhledem k tomu, že Komise bydlení RMB nezasedala, byl materiál předkládán Komisi majetkové RMB, RMB a ZMB bez projednání v Komisi bydlení RMB.

Komise majetková RMB projednala schválení záměru prodeje domovního celku a návrh na stanovení ceny obvyklé dne 9. 7. 2020.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

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

Na schůzi **Rady města Brna č. R8/096 konané dne 29. 7. 2020** byl předložen ke schválení záměr prodeje pozemků včetně domovního celku Ibsenova 9, 10, 11 a návrh na stanovení ceny obvyklé. Materiál byl **stažen** z programu jednání z důvodu doplnění další varianty návrhu usnesení.

Vzhledem k výše popsanému dosavadnímu průběhu procesu privatizace bytových domů a existenci dvou skupin nájemců, jež mají či nemají zájem o koupi, bylo usnesení doplněno o další variantu, kdy by prodej byl realizován po vymezených jednotkách z úrovně MČ Brno-sever. Z toho důvodu by bylo třeba ještě souhlasit s výjimkou z Postupu města při prodeji bytového fondu spočívající v prodeji vymezených jednotek z úrovně MČ Brno-sever na základě prohlášení vlastníka.

#### **Rada města Brna projednala na své schůzi č. R8/100 dne 26. 8. 2020.**

Bylo hlasováno o schválení záměru prodeje pozemků p.č. 217, 218, 219 (jejichž součástí jsou stavby bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno) za cenu obvyklou ve výši 124 100 000,- Kč dle Postupu města při prodeji bytového fondu.: 6-pro, 0-proti, 3-se zdrželi/z 11 členů.

Usnesení bylo přijato.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	zdržel se	nehlasoval	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	nepřítomen	pro

Dne 2.9.2020 byla Bytovému odboru MMB postoupena žádost BD Ibsenka 91011 o dodatečnou - přiměřenou slevu z kupní ceny nemovitostí. Výše požadované slevy nebyla bytovým družstvem specifikována.

Tato žádost byla doplněna k materiálu týkající se záměru prodeje domovního celku Ibsenova 9, 10, 11 včetně pozemků, který byl předložen na Z8/19. zasedání ZMB dne 8.9.2020.

Statutární město Brno obdrželo dne 4. 9. 2020 podání, ve kterém se uvádí, že informace ohledně bytových domů jsou neúplné, zavádějící a nepravdivé - k zamýšlené dispozici s domovním celkem se vyjadřovaly osoby, které nemají řádnou nájemní smlouvu, dluží na nájemném, apod. Toto podání je součástí materiálu.

Podání je podepsáno JUDr. Michalem Kalinou, Ph.D., ale není uvedena adresa žadatele a po prověření na MČ Brno sever se nejedná ani o nájemce bytu či osobu spolubydlící.

#### **Zastupitelstvo města Brna č. Z8/19 konané dne 8. 9. 2020 materiál z jednání stáhlo.**

Projednáno na poradě vedení dne 5.10.2020:

279/2020

Porada vedení (5.10.2020) bere na vědomí „Návrh dispozice s domovním celkem Ibsenova 9, 10, 11 a ukládá náměstkovi primátorky JUDr. Jiřímu Olivovi projednat tuto záležitost se zástupci MČ Brno-sever a předložit všechny 3 varianty do RMB a následně ZMB k projednání.

Termín: 10.11.2020

Zodpovídá: JUDr. Jiří Oliva, náměstek primátorky

Komise bydlení RMB dne 26.10.2020 projednala materiál - návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9,10,11, Brno, včetně pozemků. K navrženým variantám nepřijala usnesení.

#### **var. A/ schválit záměr prodeje pozemků:**

- p. č. 217 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům
- p. č. 218 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům
- p. č. 219 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům
- 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>

vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno-sever, 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“;

Hlasování o var. A): 5-pro, 1-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Mgr. Vískot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	omluvena	omluvena	pro	pro	omluven	omluven	proti	zdržel se

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

- s výjimkou z „Postupu města při prodeji bytového fondu“, schváleného ZMB č. Z7/16 dne 15.3.2016, při prodeji bytových domů Ibsenova 9, 10, 11, Brno,

- s rozdělením práva k pozemkům:

- p. č. 217, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům,
- p. č. 218, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 213 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 123,



Ibsenova 10, způsob využití bytový dům

- p. č. 219, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 124,

Ibsenova 11, způsob využití bytový dům,

na vlastnické právo k jednotkám vymezeným podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a s následným prodejem vymezených jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitých věcí a souvisejících pozemcích:

- 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>

vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno-sever, z úrovně městské části Brno-sever za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány formou dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů,

Hlasování o var. B): 1-pro, 2-proti, 4-se zdržel/z 11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
zdržel se	zdržel se	pro	omluvena	omluvena	proti	zdržel se	omluven	omluven	proti	zdržel se

### **var. C/ souhlasit**

s vyřazením bytových domů Ibsenova 9, 10, 11 v MČ Brno- sever ze „Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“, jenž byl schválen ZMB č. Z7/16 konaným dne 15.3.2016, ve znění pozdějších změn.

Hlasování o var. C): 2-pro, 3-proti, 2-se zdržel/z 11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Ing. Březa	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Damir Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
zdržel se	proti	proti	omluvena	omluvena	proti	zdržel se	omluven	omluven	pro	pro

Návrh dispozice s bytovými domy Ibsenova 9,10,11, Brno, včetně pozemků, byl dne 27.10.2020 předložen k projednání Radě města Brna č R8/111. Materiál byl z jednání stažen.

Dne 29.10.2020 bylo Bytovému odboru MMB doručeno **usnesení č. 8/65. schůze Rady městské části Brno-sever**, která dne 27.10.2020 **souhlasila s rozdělením práva k pozemkům s bytovými domy Ibsenova 9, 10, 11, Brno, a pozemků funkčně spjatých na vlastnické právo k jednotkám vymezeným dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.**

Toto sdělení je přílohou materiálu.

Dne 2.11.2020 obdržel Bytový odbor MMB vyjádření starosty MČ Brno - sever k podání JUDr. Michala Kaliny, PhD. ze dne 25.8.2020.

Toto vyjádření je přílohou materiálu.

Jak je uvedeno v důvodové zprávě (viz Projednání další dispozice s domem v ZMČ Brno – sever), byly bytovým družstvem v červnu 2019 doloženy doklady o vyjádření zájmu o koupi domů. V té době již mělo zájem o koupi 70,8 % zájemců.

Nejednalo se však o notářsky ověřené podpisy, Bytový odbor MMB proto nemůže ručit za jejich pravost. Je třeba si však uvědomit, že se **jednalo pouze o vyjádření předběžného zájmu nájemců bez znalosti konkrétní kupní ceny domovního celku.**

Skutečný zájem o koupi domů bude možné zjistit až po odeslání nabídky ke koupi včetně schválené kupní ceny jednotlivým nájemcům domovního celku.

Rada města Brna projednala materiál na své schůzi č. R8/114. konané dne 9.11.2020.



MMB/0367421/2020

listy: 1

přílohy:

druh:



mmb1es773a89c2 Doručeno: 02.09.2020

Magistrát města Brna  
Dominikánské nám. 196/1  
601 67 Brno  
Majetkový odbor

V Brně dne 26.08.2020

**Žadatel:** Bytové družstvo Ibsenka 91011  
IČO: 03804399  
se sídlem Ibsenova 123/10, Lesná, 638 00 Brno  
(dále také jen jako „Družstvo“)

## ŽÁDOST O DODATEČNOU SLEVOU Z KUPNÍ CENY

Vážení,

obracíme se na Vás ve věci privatizačního procesu domovního celku Ibsenova 91011 (dále také jen „DCI“ nebo „nemovitost“) na sídlišti Brno-Lesná, resp. ve věci žádosti o dodatečnou slevu z nabídkové ceny, která byla Družstvu předestřena v rámci osobního jednání na Magistrátu města Brna dne 22. 6. 2020 a činila cca 31.000 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž přesná částka bude uvedena ve znaleckém posudku, který nechal vypracovat majetkový odbor Magistrátu města Brna (dále jen „znalecký posudek“). Dle zástupců Magistrátu města Brna má k samotnému schválení kupní ceny za nemovitost proběhnout v rámci zasedání Zastupitelstva města Brna dne 8. 9. 2020.

Domníváme se, že navrhovanou výši nabídkové ceny (byť nám zatím není známa její přesná výše) nelze považovat za adekvátní, a to zejména s přihlédnutím ke všem rizikovým faktorům privatizačního procesu, jakož i reálií nemovitosti. V této souvislosti si dovoluujeme vyjádřit své stanovisko tak, jak je uvedeno dále.

Je třeba zmínit, že celý privatizační proces nemovitosti trvá již minimálně od roku 2013, kdy byl dne 01.10.2013 schválen návrh privatizace předmětné nemovitosti ze strany bytového odboru Magistrátu města Brna. Přestože od schválení záměru uplynulo již více než 6 let, dosud nedošlo k jeho realizaci, a

to zejména z důvodů nepřiměřených průtahů jenž nebyly způsobeny na straně Družstva či jednotlivých nájemníků. Aniž bychom chtěli jakkoliv vinit konkrétní (ne)jednání konkrétních osob, výsledkem průtahů je stále zhoršující se stav nemovitosti a rostoucí náklady na jeho opravu. Dle Družstva je důkazem výše uvedeného (tj. průtahy v rámci privatizace) skutečnost, že do nemovitosti nebylo ze strany vlastníka řadu let investováno a tyto investice budou nuceni v případě privatizace hradit nájemníci a řádově představují desítky milionů korun čítající opravy především za:

- Střešní plášť
- Fasádu a izolace domu
- Nové rozvody v domě
- Výměna výtahů v domě
- Kompletní výměna oken
- Rekonstrukce jednotlivých vchodů a společných částí
- Další revitalizace v domě

Stejně tak je nutné uvést, že v období, ve kterém byla privatizace nemovitosti plánována byly ze strany Magistrátu města Brna poskytovány slevy zcela standardně ve výši i více než 20 % z nabídkové ceny, přičemž tato skutečnost je dle našeho názoru nesporná.

**V mezidobí nájemci nemovitosti v dobré víře, že bytové jednotky budou převedeny do jejich osobního vlastnictví, investovali nezanedbatelnou část svých vlastních finančních prostředků do zlepšení stavu bytových jednotek, čímž došlo ke zcela absurdní situaci, kdy tyto investice mají vliv na hodnotu nemovitosti a nájemníci by je hradili dvakrát.**

Dále máme za to, že prodej nemovitosti náležící do vlastnictví Statutárního města Brna (dále jen „město“) soukromým vlastníkům je především v nejlepším zájmu samotného města, neboť nemovitost v současné chvíli představuje pro město pouze administrativní a finanční zátěž.

Nadto je třeba zmínit také objektivní skutečnost, že se jedná o enormně zanedbanou stavbu, jak z hlediska stavebně technického, tak z hlediska estetického, kdy tato svým vzezřením negativně ovlivňuje celkový ráz městské části Brno-sever a vyžaduje nákladnou revitalizaci, kterou budou muset uhradit vlastníci nemovitosti, viz výše. Tuto skutečnost ostatně potvrdil i zástupce městské části Brno-sever v rámci výše uvedeného jednání v souvislosti s tvorbou rozpočtu pro rok 2021.

V této souvislosti si dovoluujeme uvést, že akutní potřeba rozsáhlých oprav a revitalizace nemovitosti a s tím spojené nezbytné investiční náklady svým rozsahem v podstatě anulují jakýkoli potenciální

**výnos nemovitosti po dobu nejméně 15 let.** Z pohledu města by se tak jednalo o značně nevýhodnou investici.

Dle našeho názoru tak s ohledem na shora uvedené nemůže znalecký posudek (v případě, že určí předpokládanou cenu, viz výše) vycházet ze zcela objektivních okolností a z logiky věci nemůže brát v potaz současný stav nemovitosti, investice nájemců ani reálnou situaci na trhu s nemovitostmi, kdy předmětná nemovitost nemůže dosahovat hodnoty jí přisuzované posudkem. V takovém případě by nebylo možné hovořit o správném stanovení ceny obvyklé ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Dalším významným faktorem je dle Družstva i věkové složení jednotlivých nájemníků, kdy se z velké části jedná o nájemníky v postproduktivním věku, kteří nedisponují výraznými finančními prostředky a jakékoliv zlepšení nelze očekávat. Stejně tak nelze opomenout fakt, že velká část těchto nájemců zde žije „od samého počátku“, v souvislosti s jejich dřívějším zaměstnáním a s přesvědčením či historickým ujišťováním, že byty budou převedeny do jejich vlastnictví.

Nezanedbatelnou roli dle našeho názoru při zvážení možnosti poskytnutí slevy z nabídkové ceny nemovitosti též hraje i skutečnost, že by tímto *de facto* byli nájemníci nemovitosti kompenzováni za neúměrné průtahy v privatizačním procesu, které nebyly způsobeny jejich vinou a které jim znemožnili obdržet standardní slevu, která v dané době byla poskytována.

***S ohledem na vše shora uvedené Vás touto formou zdvořile žádáme o poskytnutí přiměřené slevy z kupní ceny nemovitosti, a to s přihlédnutím ke všem zmiňovaným faktorům a skutečnostem. Věříme, že společně dojdeme ke konsensu stran úpravy konečné nabídkové ceny za prodej nemovitosti, který bude pro obě strany akceptovatelný a bude plně odpovídat skutečnému stavu nemovitosti, a který ve svém konečném důsledku povede k oboustranné spokojenosti a zvelebení městské části Brno-sever.***

**Bytové družstvo Ibsenka 91011**





ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI, ODBOR BYDLENÍ, BRATISLAVSKÁ 70, 601 47 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:  
NAŠE ČJ.:  
SPIS. ZN.:

Magistrát města Brno  
bytový odbor  
Malinovské nám. 3  
601 67 BRNO

VYŘIZUJE: Ing. Kudláčková Pavla  
TEL.: 773 771 534  
FAX: 545 542 276  
E-MAIL: kudlackova.pavla@sever.brno.cz  
DATUM: 29.10.2020

### Ibsenova 9, 10, 11 - prodej domovního celku

Vážení,

k projednávanému prodeji **domovního celku Ibsenova 9, 10, 11** sdělujeme, že usnesením 8/65. schůze Rada městské části Brno-sever dne 27.10.2020 **souhlasila** s rozdělením práva k pozemkům:

- p. č. 217, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 122, Ibsenova 9, způsob využití bytový dům,
- p. č. 218, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 213 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 123, Ibsenova 10, způsob využití bytový dům
- p. č. 219, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 218 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 124, Ibsenova 11, způsob využití bytový dům,

na vlastnické právo k jednotkám vymezeným podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a s následným prodejem vymezených jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitých věcí a souvisejících pozemcích:

- 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>

vše k. ú. Lesná, město Brno, městská část Brno-sever, z úrovně městské části Brno-sever za cenu obvyklou dle „Postupu města při prodeji bytového fondu“ s tím, že volné jednotky budou prodány formou dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

S pozdravem

Ing. Pavla Kudláčková  
vedoucí odboru bydlení



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER, BRATISLAVSKÁ 70, 601 47 BRNO  
MGR. MARTIN MALEČEK, STAROSTA

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

N O

MMB/0461956/2020

listy: přílohy: 1  
druh:



mmb1es773bcee1 Doručeno: 02.11.2020

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ČJ.:

SPIS. ZN.:

MCBSev/042917/20VED/MAL

Mal/La/55/20

Magistrát města Brna

Odbor bytový

Malinovského nám. 3

601 67 BRNO

VYŘIZUJE:

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

DATUM

Ing. Pavla Kudláčková

773 771 534

545 542 276

kudlackova.pavla@sever.brno.cz

30.10.2020

## Vyjádření

Vážení,

k Vámi poskytnutému přípisu JUDr. Michala Kaliny, Ph.D. ze dne 25.08.2020 sdělujeme, že žádost o privatizaci byla odborem bydlení zaevidována 25.05.2012, kdy tato obsahovala veškeré náležitosti. Tato žádost byla následně řádně projednána v kolektivních orgánech městské části a rozhodnutí v této věci (doporučení k prodeji) bylo postoupeno na MMB. Následně byl prodej projednán na úrovni Města a usnesením Z6/027 dne 01.10.2013 byl domovní celek zařazen na seznam domů připravovaných k prodeji.

Vzhledem k časovému odstupe podání žádosti došlo ke změně nájemců některých bytů ať už výměnou nebo novým přidělením uvolněného bytu. Tvrzení, že *žádost je podepsána osobami, které nemají řádnou nájemní smlouvu, dluží nájemné, popř. jsou podepsány jinými osobami, než jsou skuteční řádní nájemci bytů*, je tedy zcela irelevantní.

JUDr. Kalina Ph.D. v přípise nevedl korespondenční adresu a nebyl ani dohledán jako nájemce či spolubydlící osoba užívající některý z bytů v domech Ibsenova 9, 10, 11, v Brně.

S pozdravem

Mgr. Martin Maleček v.r.  
starosta MČ Brno-sever



# 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 :	Ing. Pavlovský Josef, znalec, bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz
Datum místního šetření:	<b>05. 06. 2020, 14.06.2020 a 15.06.2020</b>
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	<b>14. 06. 2020</b>
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
V Brně, dne	<b>19. 06. 2020</b>
Tento znalecký posudek obsahuje 39 stran včetně příloh a předává se ve dvojitým 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 **cen 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 přikládaná 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 (vyhlášková) – 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 m <sup>2</sup>
					plocha m <sup>2</sup>	skl./balk m <sup>2</sup>	sklep m <sup>2</sup>	balkon 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>
<b>Započítatelná plocha</b>	<b>4 073,49 m<sup>2</sup></b>

## 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 =  $16\ 646,85 / 5\ 841,00 = 2,85\ m$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\ 841,00 / 9 = 649,00\ m^2$

### 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)

Název	Typ	Obestavěný prostor
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)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
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>

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	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):	*	2,2200
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 odčerpateľného 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 odčerpateľného 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 pojištění 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 využitě 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

Ing. Josef Pavlovský

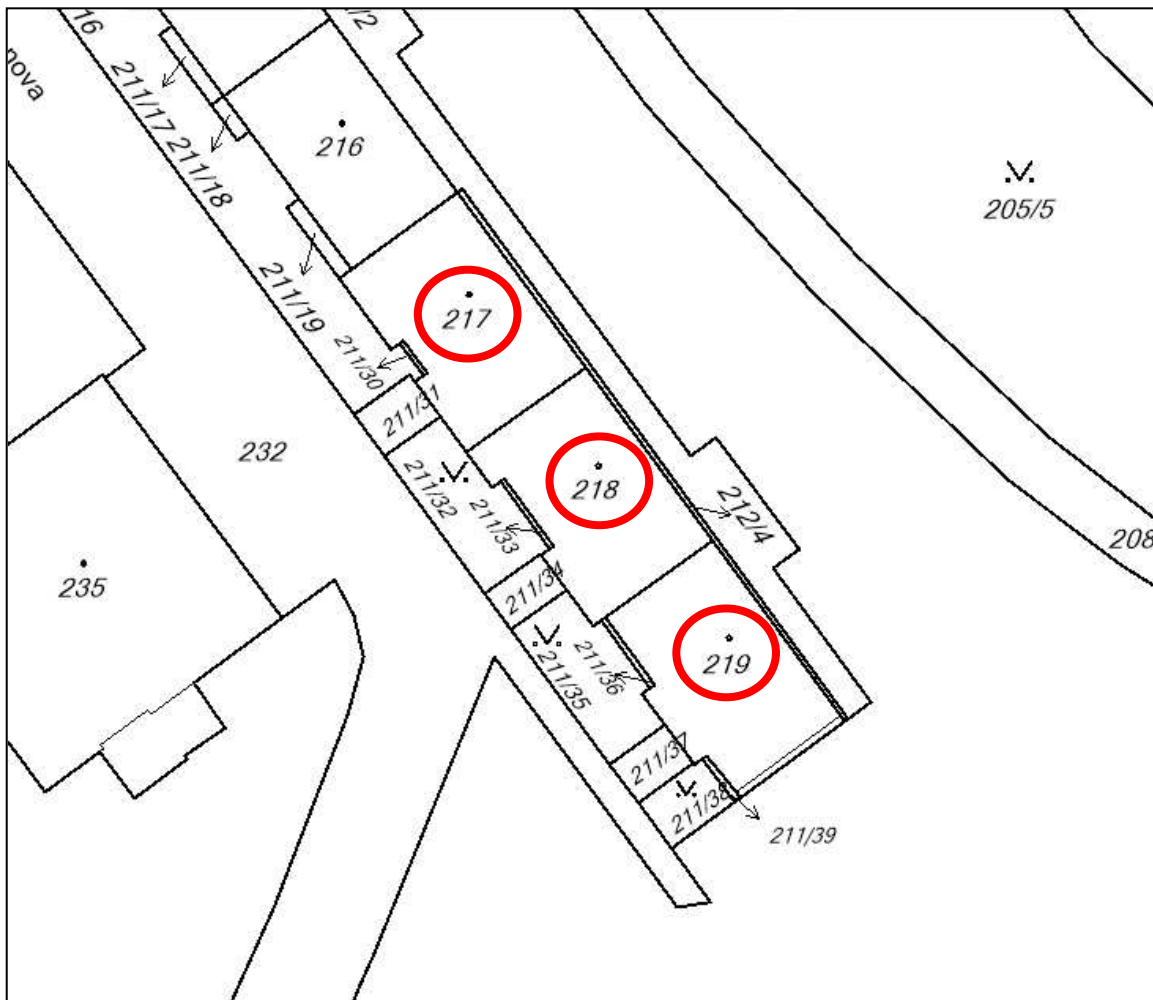
---

## Přílohy:

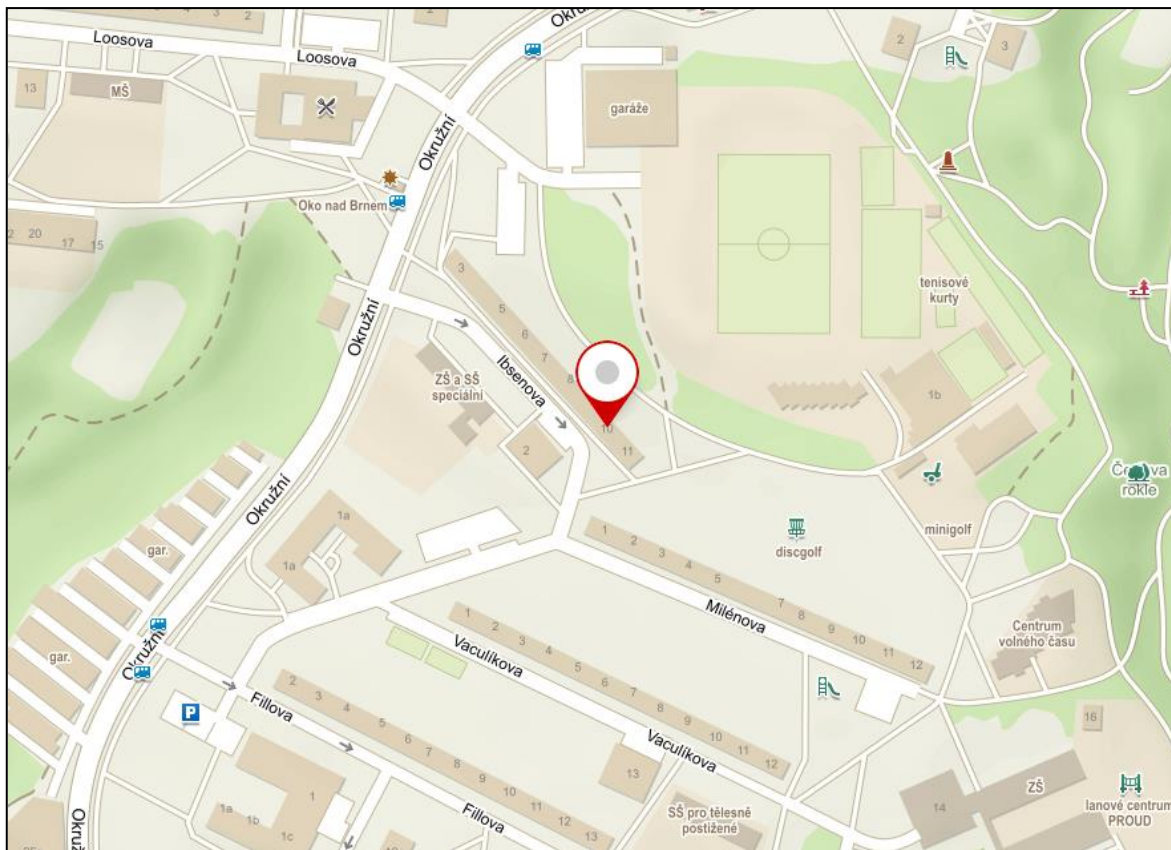
---

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

### Kopie katastrální mapy

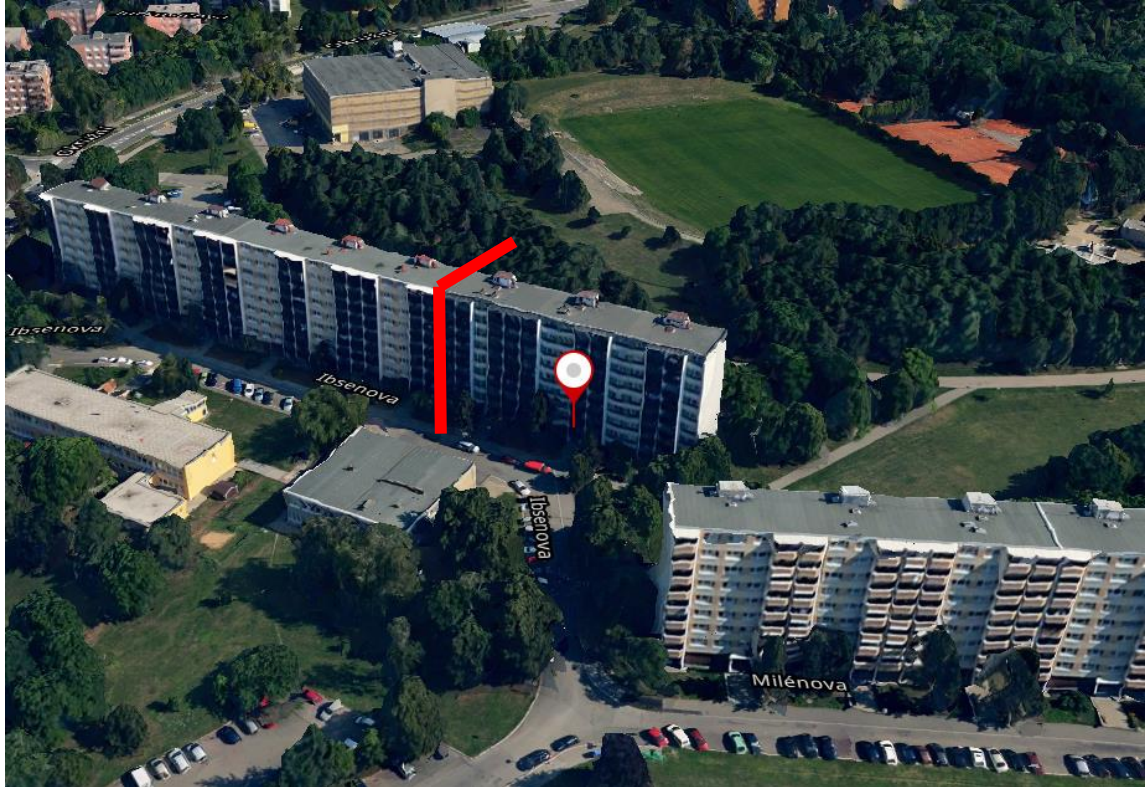


### Mapa s vyznačením polohy nemovitosti

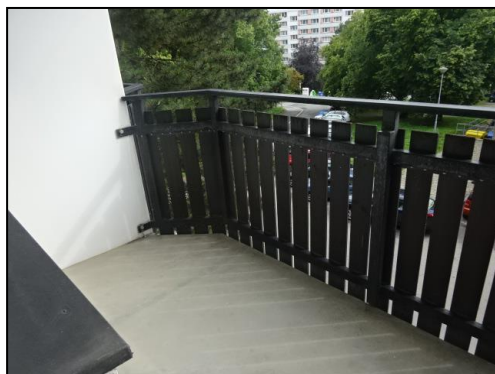
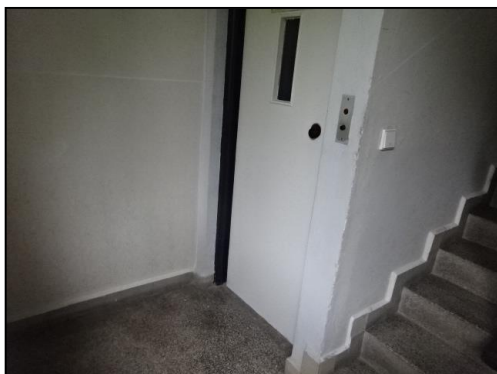
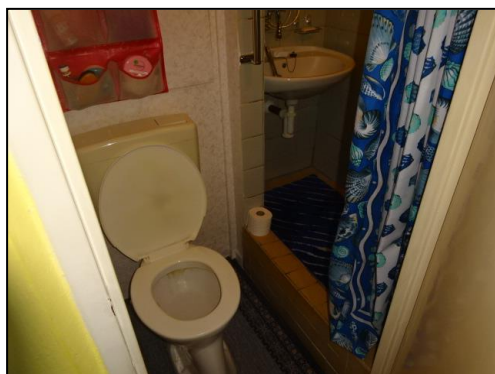
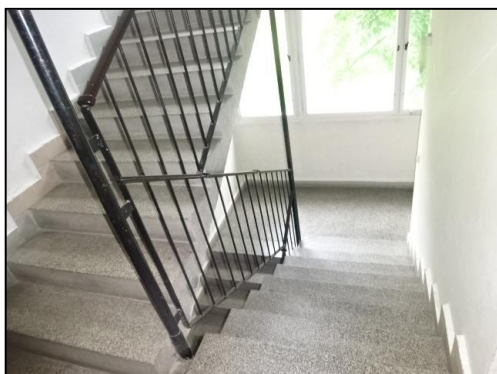


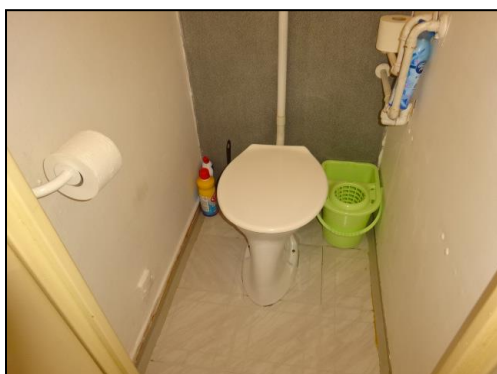
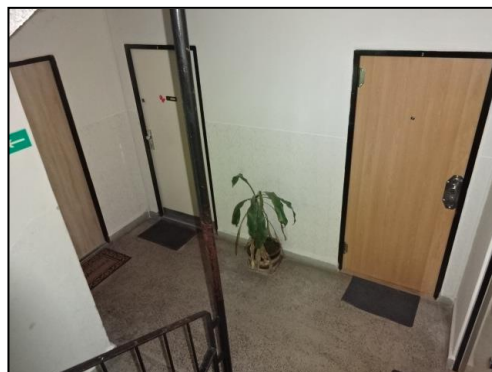


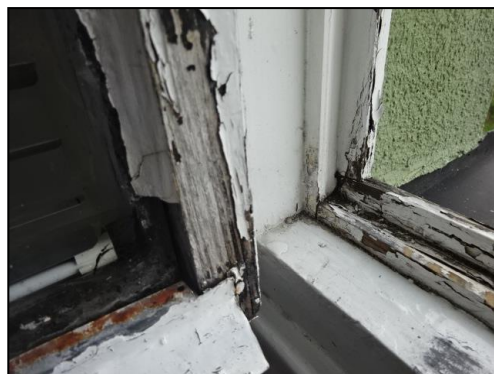
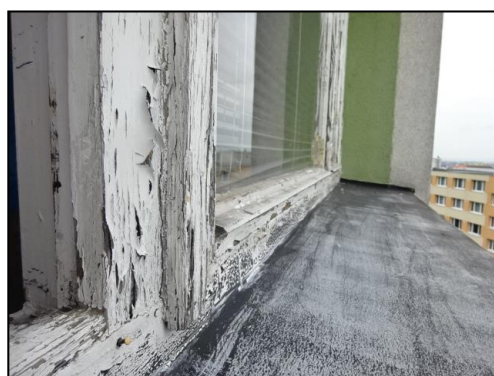
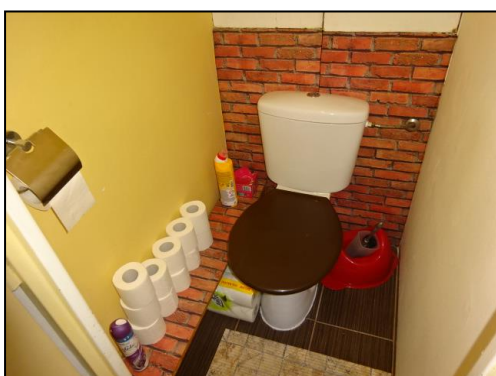
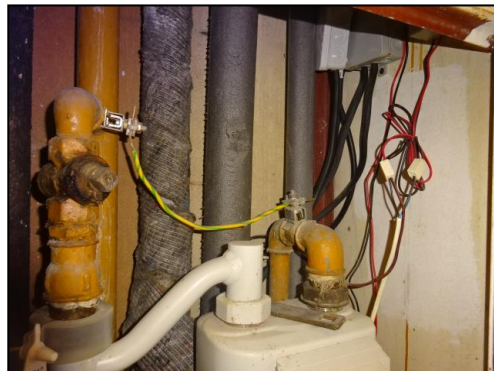
## Letecký snímek

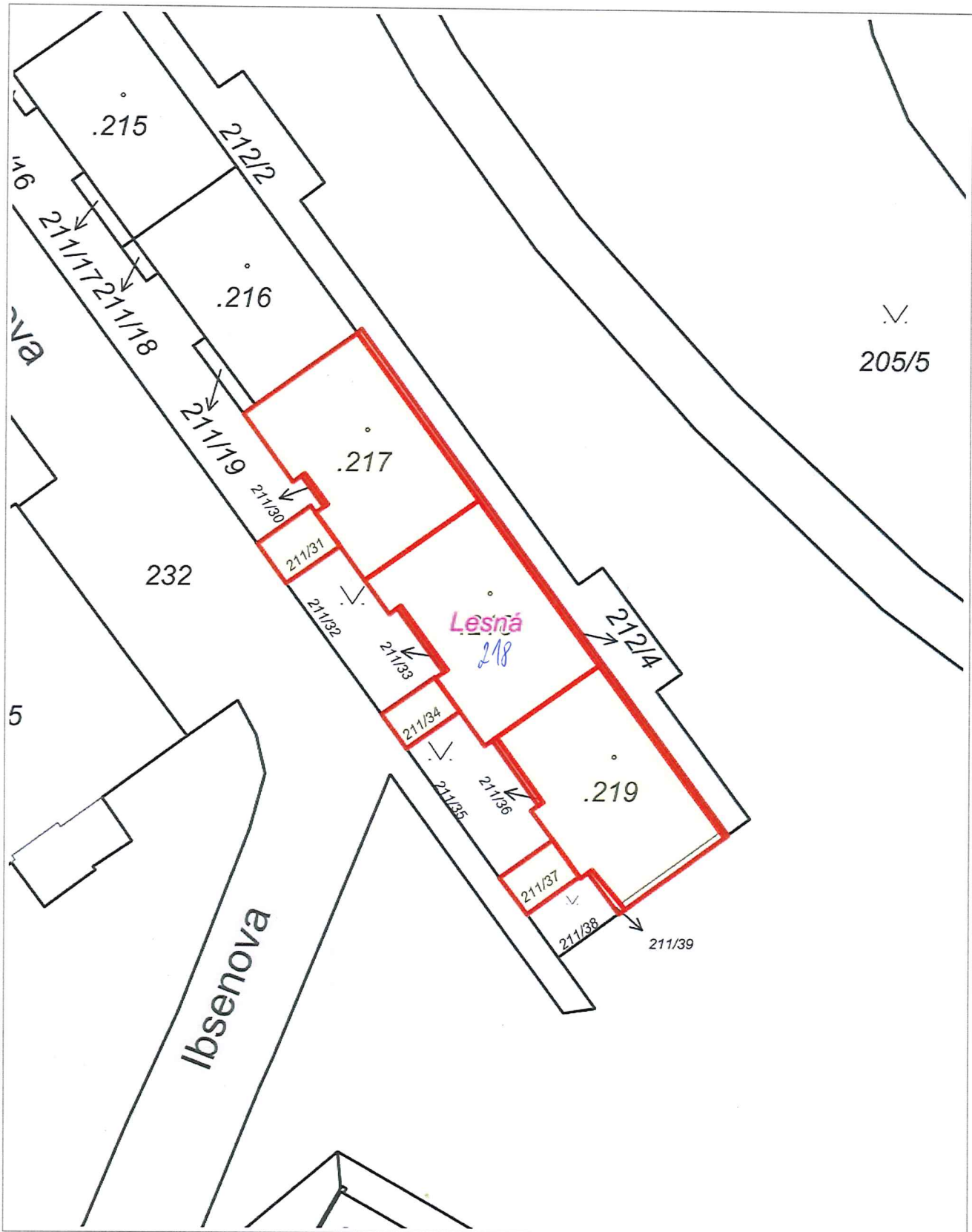












1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY