

Znalecký posudek č. 1747/2015

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
2. o ceně práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou,

nemovitostí – id. 9/220 budovy č.pop. 62 na pozemku parc.č. 1103 **a pozemků parc.č. 1103** – zastavěná plocha a nádvoří a **parc.č. 1104** – zahrada, vše v katastrálním území **Zábřdovice**, obci **Brno**, okres **Brno – město** podle stavu **ke dni prohlídky tj. 15.7.2015.**



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno-město,
Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola
Hlinky 41/104
603 00 Brno
Spisová značka 030 EX 25292/07

Účel posudku:

podklad pro exekuční řízení

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, k datu 15.7.2015 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec
Mutěnická 8
628 00 Brno

Posudek obsahuje 18 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 26.11.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek

- o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- o ceně práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou,

nemovitostí – id. 9/220 budovy č.p.p. 62 na pozemku parc.č. 1103 a pozemků parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 1104 – zahrada, vše v katastrálním území Zábrdovice, obci Brno, okres Brno – město podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.7.2015.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 556 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Cejl 62/121, Brno

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Katastrální území: Zábrdovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedla dne 15.7.2015 za účasti spoluvlastníků – paní Dany Holasové, Gejzy Horvátha a Zlaty Horváthové; povinná paní Agnesa Horváthová se nedostavila. Nebytový prostor v 1.NP vpravo od průjezdu užívaný jako výčep, nebyl zpřístupněn.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město ze dne 27.5.2015 – spisová značka 030 EX 25292/07
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 556 – vyhotoven bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce pro Soudní exekutor Homola Jaroslav, Mgr. – **příloha č. 1**
- kopie katastrální mapy – internetová databáze – **příloha č. 2**
- údaje zjištěné při prohlídce objektu Zábrdovice č. popisné 62, při ulici Cejl č.or. 121 na pozemku parc. č. 1103 a příslušenství včetně pozemku parc.č. 1104
- fotodokumentace pořízená dne 15.7.2015 na místě samém - **viz. text a příloha č. 3**
- vyznačení polohy nemovitosti v mapě města Brna – **viz. titulní strana**
- skutečnosti zjištěné fyzickou prohlídkou a měřením na místě samém dne 15.7.2015
- kopie Dohody o úpravě užívání společné věci a kopie Smlouvy o nájmu nebytových prostor – **příloha č.4**

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 556 jsou jako vlastníci oceňovaného objektu bydlení č. pop. 62 a pozemků parc.č. 1103 a aprc.č. 1103 uvedeni v kat. úz. Zábrdovice:

Vlastnické právo	Podíl
Holas František, Břenkova 175/4, Černá Pole, 613 00 Brno	1/20
Holasová Dana, Břenkova 175/4, Černá Pole, 613 00 Brno	1/20
Horváth Gejza, Cejl 62/121, Zábrdovice, 602 00 Brno	70/220
Horváthová Agnesa, Cejl 460/35, Zábrdovice, 602 00 Brno	9/220
Horváthová Zlata, Cejl 62/121, Zábrdovice, 602 00 Brno	110/220
Kroščenová Marie, Husova 165/5, 602 00 Brno	9/220

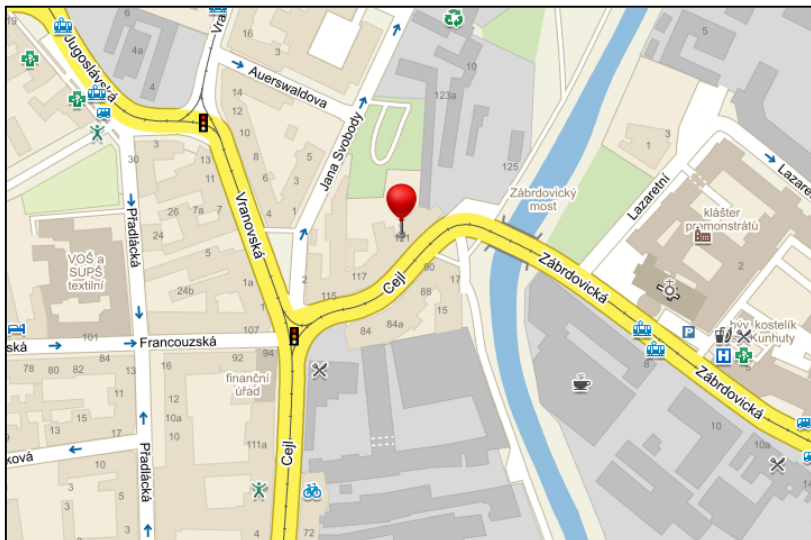
Na oceňovaném majetku nevážnou věcná břemena. Další omezení zapsána v **části C listu vlastnictví – omezení vlastnického práva** – viz. příloha č. 1 (zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) **nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována.**

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace na oceňovanou nemovitost nebyla znalci poskytnuta. Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala měřením a prohlídkou na místě samém dne 5.7.2015 a z podkladů (viz. výše). Na nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena, která by byla předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

K datu ocenění byla stavba č.p.p. 62 užívána jako bytový dům s nebytovými prostory spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí, jeden bytový prostor v 1.NP budovy byl pronajat. Skutečné provedení a užívání nemovitostí odpovídá evidenci v operátu KN a zakreslu v katastrální mapě. Stavba č.p.p. 62 bytového domu je součástí pozemku parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

7. Celkový popis nemovitosti



Oceňované nemovitosti jsou: budova č.p.p. 62 na pozemku parc.č. 1103 a pozemky ve funkčním celku parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 1104 – zahrada, vše v katastrálním území Zábrdovice, obci Brno, okres Brno – město podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.7.2015.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 556 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Stavba č.p.p. 62 je užívána jako bytový dům s nebytovými prostory v řadové zástavbě ulice Cejl v Brně-Zábrdovicích. Vstup do bytového domu je průjezdem z jihovýchodu z veřejného chodníku a komunikace ulice Cejl na pozemcích města; ulice je rušnou komunikací s provozem nákladní a tramvajové dopravy, parkovací možnosti jsou zde velmi omezené v okolních ulicích (podélné při komunikaci možné není). Odstavení vozidla je možné na zpevněném dvorku bytového domu, případně na navazujícím pozemku zahrady parc.č. 1104 za bytovým domem; garáže se na pozemcích nenacházejí, k datu ocenění je vedlejší stavba ve

dvoře se dvěma křídlovými plechovými vraty užívána jako sklady pro uživatele bytů v bytovém domě; šířkové uspořádání průjezdu domem umožňuje průjezd běžnému osobnímu automobilu. Na pozemku zastavěné plochy parc.č. 1103 o výměře 584m² je vlastní bytový dům a dále dvorek se zpevněnou plochou a vedlejší stavby – sklady. Severně na pozemek zastavěné plochy navazuje pozemek zahrady parc.č. 1104 o výměře 295 m², na pozemku se trvalé porosty nenacházejí, pozemek je oplocen zděnou zídou. Bytový dům č.p.p. 62 je řadový krajní ve zděné technologii se 3 nadzemními podlažími bez podsklepení s pavlačemi, orientace domu je jihovýchod do ulice Cejl, severozápad – dvůr, zahrada. Bytový dům je napojen na přípojky vody, kanalizace, plynu a elektro.

Zábrdovice jsou součástí městské části Brno-střed a jsou tvořeny převážně původní zástavbou bytových a rodinných domů, dále pak provozními a průmyslovými areály. K.ú. Zábrdovice

navazuje severovýchodně na centrum Brna. Bytový dům č.pop. 62 při ul. Cejl č.or. 121 je v řadové zástavbě bytových domů z konce 19-tého století a 1.poloviny minulého století při severovýchodním okraji Zábrdovic, cca 2 km severovýchodně od centra Brna (nám. Svobody, ÚMČ Brno-střed). Okolní zástavba je řadovými bytovými domy, východně je areál stavebnin, dále východně je areál bývalých Šmeralových závodů a areál Vojenské nemocnice, dále jižně jsou provozně-skladové prostory v bývalém areálu Mosilany; ve vzdálenosti cca 50 východně je koryto řeky Svitavy; zóna 2 – nízké nebezpečí výskytu povodně a záplavy. Nejbližší zastávka MHD tram je při ul. Zábrdovická cca 200 m, zastávka tram při ul. Cejl ve vzdálenosti cca 400 m, vzdálenost od centra města je cca 5 minut MHD. Nájezd na velký městský okruh je cca 1,2 km východně – Bubeníčková – Svatoplukova, nájezd na přivaděč na D1 cca 2,5 km.

V dosahu MHD je kompletní nabídka pracovních příležitostí, služby, administrativa, obchody. Lokalita je zatížena bydlicími problémovými skupinami obyvatel.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

Podílu id. 9/220 objektu bydlení č.pop. 62 a pozemků ve funkčním celku parc.č. 1103 a parc.č. 1104, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Zábrdovice, obec Brno

Stanovení ceny práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. Osobními 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 uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Nákladová hodnota nemovitostí sestává z věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků. Věcná hodnota stavby vyjadřuje náklady na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční ceny stavby), snižena o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří stavby a stavebně-technickému stavu, předpokládané životnosti, údržbě a provedeným rekonstrukcím, opravám apod.

Hodnota pozemků je pak stanovena v ceně obvyklé na základě analýzy trhu s pozemky v dané lokalitě; hodnoceny jsou pozemky tvořící funkční celek se stavbou.

Věcná hodnota celku je pak součtem věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Výnosové ocenění je prováděno u nemovitostí, které dosahují, případně mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména pak nemovitostí s provozními prostory. Výnosová hodnota nemovitostí se pak stanovuje kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace, tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv."věcnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se 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 "věcné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytváření rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace lze na základě výše uvedeného u běžných nemovitostí ke dni ocenění uvažovat rozpětí 6% - 12 %.

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" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za teplo a teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, výkony spojů, případně další služby sjednané individuálně, apod. Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, resp. 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.

Porovnávací metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

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

Vzhledem k tomu, že nemovitost obsahuje nebytové prostory, které slouží k pronájmu, a také vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitostmi se na realitním trhu obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita kombinace **metod výnosové a porovnávací**.

Úkolem znaleckého posudku je stanovení podílu id. 9/220 bytového domu s pozemky ve funkčním celku. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat. Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu. Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Na základě konzultací se spolupracujícími znalci, odhadci a pracovníky realitních kanceláří se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu snižuje v rozmezí 20 – 40% z aritmetického podílu obvyklé ceny nemovitostí u menšinových spoluvlastnických podílů.

Obvyklá cena - objektu bydlení č.p.p. 62 a pozemků ve funkčním celku p.č. 1103 a p.č. 1104, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Zábrdovice, obec Brno



Popis objektu

Předmětem ocenění je budova pavlačového bytového domu č.p.p. 62/č.or. 121 na ulici Cejl s pozemky ve funkčním celku parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 1104 – zahrada, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

Jedná se o bytový dům, který je řadový krajní s obdélníkovým půdorysem s dvorními křídly, se sedlovým krovem, bez podsklepení, se třemi nadzemními podlažními a volným půdním prostorem. Stavba je k datu ocenění užívána pro rodinné bydlení spoluvlastníky nemovitosti, příslušenství je tvořeno zpevněným dvorkem a vedlejší stavbou užívanou jako sklad. Pozemek parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 584 m² je nepravidelného tvaru a je přístupný z veřejné komunikace a chodníku ulice Cejl, pozemek parc.č. 1104 – zahrada o výměře 295 m² je rovněž nepravidelného tvaru, přístup je skrze dům průjezdem; pozemky jako celek jsou rovinné.

Venkovní úpravy jsou menšího rozsahu (zídka - oplocení, zpevněná plocha, přípojky inž. sítí), na pozemku zahrady nejsou trvalé porosty.

Nosná konstrukce je zděná z páleného zdiva, stavba je založena na masivních základových pasech. Krov střechy je sedlový s dřevěnou vazbou, se střešní krytinou pálenou. Klempířské konstrukce, tzn. oplechování střechy, žlaby a svody jsou z plechu pozinkovaného. Fasáda je vápenocementová s ker. obkladem 1.NP v uliční části. Stavba je napojena na přípojky: vody, kanalizace, elektro a zemního plynu. Bleskosvod je osazen.

Stropy jsou dřevěné trámové s rovnými podhledy, v 1.NP část klenbové cihelné, vnitřní úpravy povrchů jsou vápenné štukové omítky hladké, ker. obklad v koupelnách, WC a části kuchyňských linek. Schody jsou betonové s teracem, podlahy jsou betonové s PVC, textilní krytina, plovoucí laminátové v pokojích, ker. dlažba v soc. částech, pavlače betonová mazanina. Okna jsou v 1.NP výkladce, v obytných podlažích kastlová. Vnitřní dveře plné i prosklené do ocelových zárubní. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vytápění je řešeno individuálně v bytech - lokální plynové a elektrické přímotopy, ohřev TUV – plynové průtokové ohřívače, el. Bojlery. Sanitární vybavení: koupelny – vana, umyvadlo, WC. Vybavení kuchyní: kuchyňské

linky, kombinované sporáky, dřez, digestoř. Podrobnosti viz. tabulka konstrukce a vybavení stavby.

Dispoziční řešení:

Vstup do domu je průjezdem z jihovýchodu z chodníku ulice Cejl do prostoru dvora, odtud pak schodištěm na pavlače dvou podlaží, ze kterých jsou přístupné jednotlivé byty, tj. na každém podlaží jsou tři byty, ve dvorním křídle jsou pak další tři byty, tj. celkem je v bytovém domě 9 bytů s dispozicí 1+1 a 2 nebytové prostory v 1.NP přístupné přímo z ulice Cejl.

Byty jsou užívány spoluvlastníky nemovitosti a jejich rodinnými příslušníky, nebytový prostor vlevo od průjezdu je užíván spoluvlastníkem bytového domu na základě dohody o úpravě užívání společné věci, nebytový prostor vpravo od průjezdu je pronajat za základě nájemní smlouvy (viz. příloha č. 4).

Bytový dům obsahuje 9 bytů 1+1 s příslušenstvím a 2 nebytové prostory:

- 1.NP: společný vstup - průjezd s navazujícím schodištěm, vpravo nebytový prostor – pronajatý - vstup z ulice a je možný i ze dvorku; uvažují prostor výčepu s navazujícím skladem, vlevo nebytový prostor spoluvlastníka – vstup z ulice: vstup do prodejny, která je průchozí do kanceláře, ze které je přístupné zázemí s kuchyňkou a WC, z prodejny je vstup do dvou průchozích skladů, byt 1+1 ve dvorním křídle – vstup ze dvora do kuchyňky, průchozí do pokoje, odkud je vstup do koupelny s WC
 - 2.NP: schodiště, pavlač, 4x byt 1+1 – vstup z pavlače; 2 byty: předsín, ze které je vstup do koupelny a WC a dále do průchozí kuchyně, ze které je přístupný pokoj, 1 byt vstup do obytné kuchyně, ze které je přístupný pokoj a koupelna s WC, byt ve dvorním křídle
 - 3.NP: schodiště, pavlač, 4x byt 1+1 – vstup z pavlače; dispozice shodné s 2.NP
- volný půdní prostor – nebyl zpřístupněn

Výčet prostor jednotlivých podlaží s uvedením podlahových ploch :

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m ²)
1. nadzemní podlaží	Nebytový prostor vpravo – pronajatý (výčep se skladem) - odhad	55,0
	Nebytový prostor vlevo – dohoda o užívání	87,10
	Byt 1+1 s příslušenstvím	27,00
Celkem 1.NP		169,10
2. nadzemní podlaží	Byt 1+1 s příslušenstvím	48,33
	Byt 1+1 s příslušenstvím	43,80
	Byt 1+1 s příslušenstvím	43,80
	Byt 1+1 s příslušenstvím	27,00
Celkem 2.NP		162,90
3. nadzemní podlaží	Byt 1+1 s příslušenstvím	48,33
	Byt 1+1 s příslušenstvím	43,80
	Byt 1+1 s příslušenstvím	43,80
	Byt 1+1 s příslušenstvím	27,00
Celkem 3.NP		162,90
Užitná plocha bytového domu CELKEM zaokr.		495,00

Celková zastavěná plocha domu	263 m²
Celkový obestavěný prostor domu	3.500 m³
Plocha pozemků	879 m²

Stáří stavby:

Kolaudační rozhodnutí se nedochovalo, dle sdělení pana Horvátha byl bytový dům postaven a dán do užívání koncem 19. Století, v 90-tých letech minulého století byla provedena částečná modernizace bytů, v roce 2007 provedena celková rekonstrukce nebytového prostoru vlevo od průjezdu. Bytový jako celek je udržovaný avšak bez zásadní rekonstrukce. Ke dni ocenění činí stáří domu cca 120 let.

Technický stav stavby, opotřebení:

Bytový dům je udržovaný, prostor půdy, tedy střešního krovu nebyl zpřístupněn, bez zjevných stavebně-technických závad, rekonstrukce v 9-tých letech byla provedena především prvků krátkodobé životnosti, stavba není zateplena, okna dřevěná kastlová.

K datu ocenění stavba byla užívána k trvalému bydlení spoluvlastníků, nebytové prostory v 1.NP byly užívány. Opořebení stavby jako celku stanovují odborným odhadem na 60 % s další životností 50 let.

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce	Popis
Základy:	základové cihelné masivní pasy
Svislé konstrukce:	zděná z páleného zdiva
Stropy:	dřevěné s podhledy, část klenbové
Krov, střecha:	dřevěný sedlový
Krytiny střech:	pálená taška
Klempířské k-ce:	žlaby, svody z pozink. plechu
Úprava vnitřních povrchů: (mimo hygienická zařiz.)	vápenná štuková omítka
Úprava vnějších povrchů	vápnocementová omítka, část ker. obkladu v uliční části 1.NP
Vnitřní obklady keramické	ker. obklad v koupelnách a WC, kuch. linky
Vybavení kuchyně	standardní kuch. linky, kombinované sporáky, digestoře
Schody:	betonové s teracem
Dveře:	plné i prosklené, kovové zárubně
Vrata:	plechová otvíravá do průjezdu
Okna:	kastlová, 1.NP nebytový prostor výkladce s přímým vstupem z ulice
Povrchy podlah:	betonové s ker. dlažbou, PVC, textilní, plovoucí laminátové
Vytápění:	Individuálně po bytech - WAV, el. přímotopy
Elektroinstalace:	světelná i motorová
Bleskosvod:	osazen
Vnitřní vodovod:	z řadu
Vnitřní kanalizace:	do řadu
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	plynové průtokové ohřivače, el. bojler
Vnitřní hyg. vybavení:	koupelny – vana, umyvadlo, WC
Ostatní:	nevyskytuje se

Příslušenství:

Vedlejší stavba – dvorní křídlo:

Prostor navazuje v prostoru dvorku na nebytový prostor vpravo od průjezdu. K datu ocenění nebyl zpřístupněn, dle sdělení pana Horvátha jsou zde dva prostory skladů, které jsou užívány spoluvlastníky bytového domu.

Jedná se o přízemní jednoduchou stavbu bez podsklepení, s volným půdním prostorem. Nosná konstrukce je zděná, zastřešení pultovou střechou, podlaha betonová, rozvod světelné elektro, 2x plechová otvíravá vrata. Stáří je shodné s bytovým domem, tj. cca 120 let, stavba je bez rekonstrukcí a modernizací v původním stavu, údržba je prováděna. Zastavěná plocha činí cca 33 m², užitná plocha činí cca 28 m², celkový obestavěný prostor pak cca 125 m³.

Venkovní úpravy:

Přípojka vody, kanalizace, oplocení-zděná zídka, zpevněná plocha dvorku.

Stanovení výnosové hodnoty

Při stanovení výnosové hodnoty bylo vycházeno z předpokladu, že oceňované nemovitosti jsou vzhledem ke svému stavebně-technickému stavu schopny pronájmu. Nájemné je pak simulováno v úrovni obvyklého nájemného v místě a čase za celek, tj. stavba s pozemky.

Úroková míra kapitalizace:

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti). Dle největších bankovních úvěrů, míry inflace a rizik, typu a především pak umístění nemovitostí, je zvolena úroková míra ve výši: 8,00 %.

Stanovení ročního příjmu z nájemného:

Roční příjmy z nájemného vycházejí z obvyklého nájemného pro daný typ nemovitostí v dané lokalitě, který se pohybuje cca 1.500,- Kč/m²/rok u nebytových prostor v 1.NP přístupných z úrovně chodníku a cca 5.000,- Kč/byt/měsíc bez služeb u bytů 1+1 do 50 m² přístupných z pavláče bytového domu.

Roční nájemné z bytů celkem:

$$9 \text{ bytů} * 5.000,- \text{ Kč/byt/měsíc} * 12 \text{ měsíců} = 540.000,- \text{ Kč/rok}$$

Roční nájemné nebytových prostor celkem:

$$(55 + 87,10) \text{ m}^2 * 1.500 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 213.150,- \text{ Kč/rok}$$

Příjmy celkem

753.150,- Kč/rok

Stanovení nákladů na dosažení příjmu:

Odhadované náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a dále vytváření rezervy na obnovu objektu, tj. modernizaci a rekonstrukce stavby prodlužující její životnost, případně na znovupořízení po skončení její životnosti (obnovovací funkce) a dále odhad ztráty nájemného, odhaduji vzhledem k neprovedené rekonstrukci objektu ve výši 40% z příjmů, tj.: 753.150,- Kč/rok * 0,40 = 301.260,- Kč/rok

Náklady celkem

301.260,- Kč/rok

Stabilizovaný výnos je pak stanoven jako výnos z nemovitosti po odpočtu nákladů (pojistka, daň z nemovitosti, správa nemovitosti, strádací funkce na znovupořízení objektu, ztráta nájemného), tj.: 753.150 – 301.260 = **451.890,- Kč/rok**

Roční kapitalizační úroková míra:

Úrokovou míru, s ohledem na míru inflace, typ objektu a míru rizika stanovuji **8 % ročně**.

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

$$\text{výnosová hodnota} = 451.890,- / 8 * 100 = 5.648.625,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota bytového domu č.p.p. 62 včetně pozemků ve funkčním celku parc.č. 1104 a parc.č. 1103 v k.ú. Zábrdovice činí zaokr. 5,650.000,- Kč (slovy: Pětmilionůšestsetpadesát tisíc Kč).

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. objekt bydlení – bytový dům s nebytovými prostory, uvedené velikosti – zastavěná plocha 263 m², třípodlažní s užitnou plochou 495 m² (9 bytů 1+1, 2 nebytové prostory přístupné přímo z ulice Cejl), vybavení, resp. zjištěného technického stavu, velikosti pozemků ve funkčním celku 879 m², v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je v souladu s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. V bezprostřední blízkosti se stavby ovlivňující cenu obvyklou nevyskytují; lokalita je v zóně 2 – nízké nebezpečí výskytu záplavy a povodně.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- + dobrá dopravní dostupnost do města Brna – MHD, včetně dostupnosti na velký městský okruh a výpadovku směr Svitavy a Olomouc
- + dobrý stavebně-technický stav, bez zásadní rekonstrukce, udržované
- + možnost využití půdního prostoru pro vestavbu podkroví
- + možnost rozšíření objektu v prostoru dvora
- + příjezd do dvora s možností odstavení vozidla
- + zahrada za domem

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- zvýšená hluchost od dopravy – nákladní doprava, tram v ulici
- problémové skupiny obyvatelstva v okolí
- průchozí místnosti v jednotlivých bytech

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodejů srovnatelných nemovitostí se nenachází uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitostí, pro vyhodnocení jsou využity srovnatelné nemovitosti inzerované v současné době na realitních serverech:

1. Prodej činžovního domu 1 000 m², Hvězdová, Brno - Zábřevice



Celková cena: 17,700.000,- Kč; **16.091,- Kč/m²**

včetně právního servisu

ID zakázky: IR809

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Plocha zastavěná: 250 m²

Užitná plocha: 1100 m²

Parkování: 6

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Nabízíme k prodeji nájemní dům v Brně-Zábřevicích se 16-ti byty s tržním nájmem. V budově je 11 bytů s dispozicí 1+1 o velikosti (30-40 m²), 4 byty 2+1 o velikosti (55-75 m²) a jeden byt 3+1 o velikosti (75 m²). Nemovitost má volné půdní prostory o výměře 250 m², které lze též využít pro zbudování bytových jednotek. V domě proběhla rekonstrukce všech odpadů a vody, nová elektřina v mědi s přípojkou 380 V, nová dřevěná eurookna na přední části budovy. Samotné byty jsou některé též po rekonstrukci, s topením na elektřinu nebo WAW. Dům je rozdělen na dvě budovy, první má ZP 150 m², druhá 100 m². Za hlavní budovou se ve vnitrobloku nalézá zatravněný dvůr o velikosti 100 m², přes který je možný průjezd do garáže. Roční výnos cca 1 milion Kč.

2. Prodej činžovního domu 1 175 m², Cejl, Brno - Zábrdovice



Celková cena: 27,000.000,- Kč; **22.979,- Kč/m²**

ID zakázky: 576487

Aktualizace: 06.07.2015

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 5

Plocha zastavěná: 685 m²

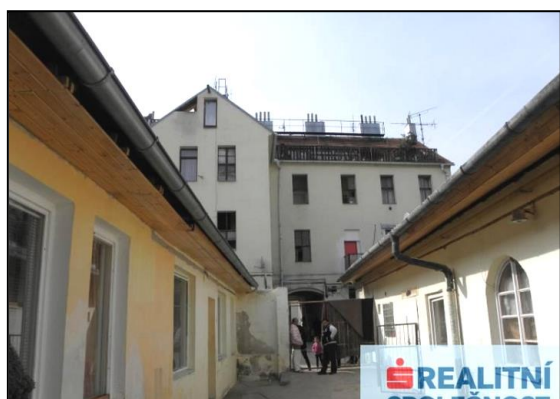
Užitná plocha: 1175 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej podsklepeného bytového domu v blízkosti centra, 1 175m² s 16-ti bytovými jednotkami, půdou a komerčními prostory. Pětipodlažní bytový dům se nachází na ulici Cejl. Celkem je k dispozici 18 bytů I.kategorie, z toho : 10 bytů 1+kk resp. garsonek (cca. 30m²) a 6 bytů o velikosti 2+1 (65m² a 72m²). V přízemí domu jsou 2 nebytové komerční prostory (41m² a 80m²). K dispozici půdní prostor (160 m²) pro výstavbu 2 až 3 bytových jednotek. Nynější BJ jsou v běžném standardu, topení je buď WAW anebo plynové etážové (kotel). V současné době je 90% bytů pronajímáno včetně komerčních prostor. Ze strany dvorního traktu je nová fasáda a pavlač. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě a je v dobrém stavu.

3. Prodej činžovního domu 1 300 m², Dukelská třída, Brno - Husovice



Celková cena: 23,990.000,- Kč;

18.454,- Kč/m² za nemovitost

ID zakázky: N61613

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Plocha zastavěná: 650 m²

Užitná plocha: 1300 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Prodej, nájemního domu v Brně-Husovicích. Objekt sestává z uliční části - klasický řadový nájemní dům a přízemní přístavby ve dvore. Celkem se v tomto objektu nachází 27 bytových jednotek o velikostech 1+1 až 3+1 a dva komerční prostory. Všechny byty jsou pronajaty za tržní nájemné. Skladba nájemníků jsou sociálně slabší spoluobčané, kteří na nájemné čerpají sociální dávky. Všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou a v případě včasného nezaplacení umožňují okamžité odstoupení od smlouvy.

Vyhodnocení:**Ad. 1**

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě jako nemovitost oceňovaná. Užitná plocha stavby porovnávané je větší oproti stavbě oceňované, pozemky jsou srovnatelné. Z hlediska technického stavu jsou porovnávané nemovitosti po částečné rekonstrukci.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	16.091,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,95
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	0,95
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,00
koeficient technického stavu	0,95
koeficient vybavení a dispozičního řešení	1,00
Jednotková srovnatelná cena	13.796,- Kč/m²
Srovnatelná cena nemovitostí činí cca	6,830.000,- Kč

Ad. 2

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je umístěna v blízkosti centra města. Užitná plocha stavby porovnávané je větší oproti stavbě oceňované, pozemky jsou srovnatelné. Z hlediska technického stavu jsou porovnávané nemovitosti po rekonstrukci.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	22.979,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,95
koeficient polohy	0,90
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	0,95
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,00
koeficient technického stavu	0,80
koeficient vybavení a dispozičního řešení	1,00
Jednotková srovnatelná cena	14.932,- Kč/m²
Srovnatelná cena nemovitostí činí cca	7,390.000,- Kč

Ad. 3

Cenu snižuji z titulu nabídkové ceny. Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě jako nemovitost oceňovaná. Užitná plocha stavby porovnávané je větší oproti stavbě oceňované, pozemky jsou srovnatelné. Z hlediska technického stavu jsou porovnávané nemovitosti po částečné rekonstrukci.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	18.454,- Kč/m ²
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny – odhad OC	0,95
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	0,95
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,00
koeficient technického stavu	0,90
koeficient vybavení a dispozičního řešení	1,00
Jednotková srovnatelná cena	14.989,- Kč/m²
Srovnatelná cena nemovitostí činí cca	7,420.000,- Kč

Hodnota nemovitostí – bytového domu č.p.p. 62 včetně pozemků ve funkčním celku parc.č. 1104 a parc.č. 1103 v k.ú. Zábrdovice zjištěná metodou srovnávací se nachází v intervalu 6,830.000,- až 7,420.000,- Kč.

Porovnávací hodnotu nemovitostí stanovuji vzhledem k účelu ocenění a s přihlédnutím ke kladným a záporným vlivům, přibližně uprostřed intervalu zjištěného metodou srovnávací, tj. 7,100.000 Kč.

Hodnota nemovitostí – bytového domu č.p.p. 62 včetně pozemků ve funkčním celku parc.č. 1104 a parc.č. 1103 v k.ú. Zábrdovice zjištěná metodou srovnávací činí 7,100.000,- Kč (SedmmilionůstotísícKč).

Stanovení ceny práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou

K datu ocenění byla stavba č.pop. 62 – bytový dům s komerčními prostory užívána k bydlení spoluvlastníků a jejich rodinných příslušníků, komerční prostor v 1.NP vlevo od vstupu je využíván spoluvlastníkem na základě Dohody o úpravě užívání společné věci. Nebytový prostor v 1.NP vpravo od vstupu do budovy je k datu ocenění pronajat Smlouvou o nájmu nebytových prostor na dobu určitou do 21.5.2016 – zanedbatelný vliv na obvyklou cenu.

Ke dni ocenění nevázlo na nemovitostech věcné břemeno podléhající zápisu do katastru nemovitostí (viz. příloha č. 1); další omezení nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí zjištěno nebylo.

Dle listu vlastnictví LV č. 556 pro kat.úz. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město - část C, jsou oceňované nemovitosti zatíženy omezením vlastnického práva (viz. příloha č. 1). Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věcí.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo zjistit:

- 1. cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,**
- 2. cenu práv a závad a nájemních práv,** pokud na nemovitostech vážnou,

nemovitostí – id. 9/220 budovy č.p.p. 62 na pozemku parc.č. 1103 a pozemků parc.č. 1103 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 1104 – zahrada, vše v katastrálním území Zábřovice, obci Brno, okres Brno – město podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.7.2015.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 556 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

Hodnota zjištěná metodou výnosovou	5,650.000,- Kč
Hodnota zjištěná metodou porovnávací	7,100.000,- Kč

Dané rozpětí respektuje situování oceňované nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností jak do centra Brna, tak na dálniční síť.

Lokalita jako celek je složením obyvatelstva problémová, avšak dá se předpokládat, že v budoucnu dojde k pozitivní změně. V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se toto dá očekávat až v delším časovém horizontu (min. 10 až 20 let), čímž je celá lokalita v současnosti determinována a obsahuje v sobě nízkou komerční atraktivitu.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí přibližně uprostřed intervalu hodnot zjištěných metodou výnosovou a metodou porovnávací tj.: 6,500.000,- Kč.

Předmětem ocenění je podíl id. 9/220 výše oceněných nemovitostí, podíl id. 9/220 stanovený aritmeticky činí: $6,500.000 \cdot 9/220 = 265.909,-$ Kč.

Vzhledem k tomu, že vlastník id. 9/220 je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat, snižuji aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny nemovitosti o 40% (viz. výše Úvod - metodika stanovení menšinového podílu obvyklé ceny nemovitosti):

Aritmeticky stanovený podíl id. 9/220	265.909,- Kč
Úprava 40%	* 0,60
Upravená cena podílu id. 9/220	159.545,-Kč
Obvyklá cena podílu id. 9/220	160.000,-Kč

1. cena obvyklá:

podílu id. 9/220 nemovitostí – budovy č.p.p. 65 na pozemku parc.č. 1103 **a pozemku parc.č. 1103** – zastavěná plocha a nádvoří **a parc.č. 1104** – zahrada, vše včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území **Zábřovice**, obci **Brno**, podle stavu ke dni prohlídky tj. 15.7.2015

činí:

160.000,- Kč

slovy: Stošedesát tisíc Kč

2. cena práv a závad a nájemních práv:

K datu ocenění byla stavba č.pop. 62 – bytový dům s komerčními prostory užívána k bydlení spoluvlastníků a jejich rodinných příslušníků, komerční prostor v 1.NP vlevo od vstupu je využíván spoluvlastníkem na základě Dohody o úpravě užívání společné věci. Nebytový prostor v 1.NP vpravo od vstupu do budovy je k datu ocenění pronajat Smlouvou o nájmu nebytových prostor na dobu určitou do 21.5.2016 – zanedbatelný vliv na obvyklou cenu.

Ke dni ocenění nevázlo na nemovitostech věcné břemeno podléhající zápisu do katastru nemovitostí (viz. příloha č. 1); další omezení nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí zjištěno nebylo.

Dle listu vlastnictví LV č. 556 pro kat.úz. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město - část C, jsou oceňované nemovitosti zatíženy omezením vlastnického práva (viz. příloha č. 1). Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věci.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 26.11.2015

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1747/2015 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

V Brně, dne 26.11.2015