

Znalecký posudek č. 3344-055/2017

stanovení obvyklé ceny věci nemovité – pozemku parc. č. 3187, jehož součástí je stavba Židenice č. pop. 3255, včetně všech svých součástí a příslušenství, zapsaného na LV 2585 pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno – město vedeného u Katastrálního úřadu Brno – město, objekt Gajdošova 3255/102, Brno



- Objednatel : RM otevřený podílový fond,
jednající v zastoupení DELTA Investiční společnost, a.s.
IČ 032 32 051
Americká 340/31
120 00 Praha 2
- Účel : posudek o ceně obvyklé je vypracován jako podklad pro
jednání o majetkové dispozici
- Datum ocenění :** 18.10.2017 (datum místního šetření)
- Použitý předpis : zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění
zák.č.121/2000 Sb., zák.č.237/2004 Sb., zák.č.257/2004 Sb.,
zák.č.296/2007 Sb., zák.č.188/2011 Sb., zák.č.350/2012 Sb.,
zák.č. 303/2013 Sb., zák.č. 340 a 344/2013 Sb. a zák.č.
228/2014 Sb., (dále jen zákon)
- Vypracoval : Ing. Šárka Švancarová
znalec v oborech
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,
stavebnictví - stavby obytné a občanské
certifikovaný odhadce QEN 13/122/QEN/2015-RE s platností
do 31.05.2020
autorizovaný inženýr
Brigádnická 65, Brno 621 00
+420 602 755 296
s.svancarova@email.cz
- Posudek obsahuje : 43 stran textu včetně strany titulní a příloh
Předává se ve : 4 vyhotoveních
- Brno 25.10.2017

A	ÚVOD	3
A.1	Účel ocenění	3
A.2	Identifikační údaje	3
A.3	Rozsah odhadu	3
A.4	Věcná břemena a jiné nároky	4
A.5	Podklady pro zpracování posudku	5
A.5.1	Dodané vlastníkem nemovitostí	5
A.5.2	Opatřené znalcem	5
A.5.3	Ostatní podklady	5
A.6	Základní pojmy	5
A.6.1	Cena	5
A.6.2	Obvyklá ceny	5
A.6.3	Věcná hodnota	6
A.6.4	Výnosová hodnota	6
A.6.5	Cena administrativní	6
A.6.6	Cena pořizovací	6
A.6.7	Cena reprodukční	6
A.6.8	Čistý roční stabilizovaný výnos	6
A.6.9	Tržní cena	6
A.6.10	Dahadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“	6
A.1.11	Daně	6
A.6.12	Oceňovací standardy	7
A.7	METODY OCEŇOVÁNÍ	7
A.7.1	Administrativní cena	7
A.7.2	Metoda zjištění věcné hodnoty	7
A.7.3	Metoda výnosová	7
A.7.4	Porovnání obchodovatelných cen	8
B.	NÁLEZ	12
B.1.	Předmět ocenění	12
B.2.	Dokumentace a skutečnost	12
B.3.	Popis	12
B.3.1.	Informace o oblasti	12
B.3.2.	Celkový popis a umístění nemovitosti	12
B.3.3.	Objekt č. pop. 3255	13
B.3.4.	Pozemek parc. č. 3187 k.ú. Židenice	15
C.	POSUDEK	16
C.1	Ocenění věci nemovité věcnou hodnotou	16
C.1.1.	Stavba č. pop. 3255 k.ú. Židenice	17
C.1.2.	Pozemek parc. č. 3187 k.ú. Židenice	17
C.1.3.	Rekapitulace věcné hodnoty	17
C.2	Ocenění věci nemovité výnosovou hodnotou	18
C.2.1	Makroekonomické prostředí v ČR	18
C.2.2.	Stanovení parametrů pro výnosové ocenění	20
C.3	Porovnání s realizovanými prodeji	21
C.3.1	Stanovení parametrů pro ocenění porovnáním	22
C.3.2	Výpočet porovnávacím způsobem	24
D.	CELKOVÁ REKAPITULACE OCENĚNÍ	26
E.	ZÁVĚR	28
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	29

A ÚVOD

A.1 Účel ocenění

Zadáním posudku na základě objednávky je **stanovit obvyklou cenu oceňovaného majetku**, t.j. věci nemovitě - pozemku parc. č. 3187, včetně jeho součástí, stavby Židenice č. pop. 3255, včetně příslušenství, zapsané na LV 2585, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno – město vedeného u Katastrálního úřadu Brno – město, ul. Gajdošova 3255/102, Brno a to jako podklad **pro účely jednání o majetkové dispozici**.

Předmětem ocenění je objekt Gajdošova 3255/102, Brno - stavba č. pop. 3255 na parc. č. 3187, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno - město zapsaný na LV č. 2585 pro k.ú. Židenice.

A.2 Identifikační údaje

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3187
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Židenice [611115]
Číslo LV:	2585
Výměra [m ²]:	279
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Židenice [490415] ; č. p. 3255; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3187
Stavební objekt:	č. p. 3255
Ulice:	Gajdošova
Adresní místa:	Gajdošova 3255/102

Zdroj : [cuzk.cz](#)

A.3 Rozsah odhadu

V předloženém odhadu je stanovena obvyklá cena věci nemovitě – pozemku se stavbou, jež je jeho součástí, včetně všeho příslušenství (zpevněné plochy, oplocení, venkovní schody, vybavení kotelny, klimatizace, plošina pro vozíčkáře apod.) .

Ocenění je provedeno na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 18.10.2017 za účasti zpracovatele posudku Ing. Šárky Švancarové, prodávajícího a za účasti zástupce objednatele pana Ing. Vaverky.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

A.4 Věcná břemena a jiné nároky

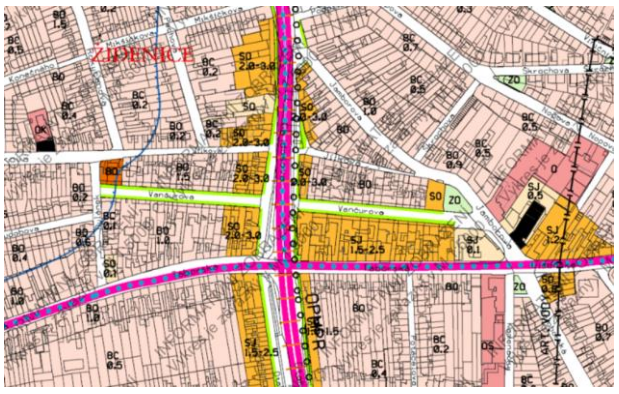
Podle sdělení zástupce vlastníka na oceňované nemovitosti nevážnou žádné restituční nároky ani jiná na LV č. 2585 pro k.ú. Židenice Pole neuvedená břemena.

Jiná věcná břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí nebyla zjištěna ani na ně zpracovatel nebyl upozorněn.

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné komunikace – ulice Gajdošova, Brno.

Věc nemovitá je umístěna mimo území záplavových rizik.

V územním plánu je předmětná lokalita charakterizována jako území s plochami smíšenými obchodu a služeb.

	<p>SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</p> <ul style="list-style-type: none"> - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. - pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně části vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlicích obyvatel (tj. především pro zeleně a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno. <p>Přípustné jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrativní budovy, - stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.) - maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, - maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu, - provozovny stravování a ubytovací zařízení, - řemeslné provozovny, - služebny městské policie,
<p>Zdroj : brno.cz</p>	

A.5 Podklady pro zpracování posudku

A.5.1 Dodané vlastníkem nemovitostí

- výsledek místního šetření ze dne 18.10.2017,
- informace o nemovitosti sdělené prodávajícím,
- kopie LV č. 2585 pro k.ú. Židenice ze dne 19.10.2017,

A.5.2 Opatřené znalcem

- interní databáze znalce
- ceník URS Praha a.s. – Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2017
- výběr z databáze Realitních serverů

A.5.3 Ostatní podklady

- zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku,
- Úřední oceňování majetku, 2017, Prof. Bradáč a kol.
- Mapy.cz, nahlížení do cizích a další veřejné zdroje z internetu
- výpočetní program ABN 2017,
- veřejné zdroje
- prohlížečka záplavových území, zdroj www/dibavod.cz

A.6 Základní pojmy

A.6.1 Cena

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

A.6.2 Obvyklá ceny

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

A.6.3 Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snížená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová), odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

A.6.4 Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

A.6.5 Cena administrativní

Cena určená podle zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhl. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., vyhl. Č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku.

A.6.6 Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

A.6.7 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

A.6.8 Čistý roční stabilizovaný výnos

Výnosy (příjmy) po odečtu nákladů (výdajů), nebo součet provozního, finančního zisku a zisku mimořádného, stanovený jako průměrná nebo očekávaná hodnota ze součtové řady.

A.6.9 Tržní cena

Tržní ceny (FMV): Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnít v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Cena v tísní (OLV): Přepočtená tržní hodnota v tísní představuje cenu, za kterou je možno předmětné aktivum prodat přibližně do 180-ti dnů od nabytí tohoto aktiva. Tato hodnota je hodnotou současnou a tedy časovou a může doznat změn s vývojem legislativy, ekonomiky či společenských vztahů.

A.6.10 Odhadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“

Doba trvání nabídky představuje období, před předpokládaným prodejem, běhemž níž by byla daná nemovitost vystavená podmínkám trhu (zpětné vyjádření).

Marketingové období odpovídá časovému úseku následujícímu po stanovení tržní ceny, který je nutný k realizaci prodeje nemovitosti za cenu uvedenou v příslušném odhadu.

A.1.11 Daně

Výše daně z nemovitosti se odvíjí od místa, zastavěné plochy a typu nemovitosti. Výška daně není závislá od hodnoty nemovitosti. Z toho důvodu není možné provést analýzu příslušné daně z nemovitosti. Její hodnota byla pro účely zjištění nákladů spojených s provozem oceňované nemovitosti získána jednou z následujících možností: předložení daňového přiznání k příslušné dani z nemovitosti, předložením

zaplacené složenky, ústním vyjádřením majitele nemovitosti, či vlastním výpočtem.

A.6.12 Oceňovací standardy

Metodický používaný přístup v ocenění je v souladu s Mezinárodními standardy pro oceňování majetku TIAVSC (The International Assets Valuation Standard Committee) nebo Evropskými standardy pro oceňování majetku (EVS, vydanými The European Group of Valuers' Associations-TEGOVA), zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

A.7 METODY OCEŇOVÁNÍ

Přehled oceňovacích metod :

A.7.1. administrativní cena

A.7.2. metoda zjištění věcné hodnoty

A.7.3. metoda výnosová

A.7.4. metoda porovnávání obchodovatelných cen

A.7.1 Administrativní cena

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je věc nemovitá oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhl. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., vyhl. Č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku.

A.7.2 Metoda zjištění věcné hodnoty

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než by činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

A.7.3 Metoda výnosová

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap. Nakládání s odpisy/amortizací pro účely CS. Z čistého zisku, **pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech**, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

A.7.4 Porovnání obchodovatelných cen

(též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“)

Obvyklá cena (ozn. zpravidla CO nebo COB) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.***

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění oceňování na základě tržní hodnoty (tržní hodnota = odhadnutá

částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku). **Základní metodou ocenění je metoda porovnávací, zásada: vše by se mělo odvíjet od trhu.** Pokud však se daný druh majetku na trhu neobchoduje, je třeba použít přiměřeně jinou náhradní metodiku; je však třeba na tuto skutečnost výslovně upozornit.

Některí autoři literatury pro oceňování nemovitostí dřívější i současní uvádějí, že důležitou hodnotou jsou reprodukční náklady; v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženou hodnotu k reprodukční ceně. Důvod je nasnadě: pokud bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vznikne po nich poptávka, budou se ve velkém množství stavět, vznikne nadbytek, bude problém je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Toto bude trvat až do doby, kdy se např. některé z těchto nemovitostí použijí na něco jiného a vznikne rovnováha, resp. nedostatek a začnou se opět stavět.

Je proto třeba za jedno z vyjádření hodnoty nemovitosti, která by nepodléhala konjunkturálním vlivům, považovat zjištění pomocí hodnoty reprodukční, snížené o přiměřené opotřebení.

Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se někdy jako obvyklá cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší vahou na hodnotu výnosovou.

Pro stavební pozemky a zahrady se využijí cenové mapy pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pomocně je možno použít i cenových map obcí podobných, při respektování jejich odlišností.

Pokud takové mapy nejsou, je možno někdy využít srovnávací indexovou metodu, kdy na základě porovnání polohy a vybavenosti jednotlivých pozemků pomocí indexů je ze známé ceny některých pozemků odvozována cena pozemků dalších.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.

V současné době je používán i pojem „tržní cena v tísní“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová ap.),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikosti, využitelnosti, stupni údržby, umístění a vlivů okolí.

Porovnání nemovitostí jako celku

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v ocenění podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny.

Jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt lepší než oceňovaný.

Koeficienty porovnávací metody

Obecně ke koeficientům

Při cenovém porovnávání je třeba uvažovat nemovitosti polohou i typem velmi podobné. Při stavu, kdy v daném kritériu jsou nemovitosti z cenového hlediska totožné, je koeficient roven jedné. Pokud se srovnávací nemovitost v daném kritériu jeví cenově lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient vyšší než jedna, v případě opačném je koeficient menší než jedna.

Pokud jsou v některém kritériu nemovitosti výrazně odlišné, pak se vliv ostatních kritérií projeví méně, tedy ostatní koeficienty se více blíží jedné.

Pro cenové porovnání se pro výpočet indexu odlišnosti zpravidla používají koeficienty uvedené v tabulce č. 1.

Tab. 1 - Koeficienty porovnávací metody

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným objektem

Č.	Koeficient	Označení	Zahrnuje vliv	Rozpětí zpravidla
1	Redukce pramene ceny	K1	- věrohodnosti zdroje	0,70 až 1,00
= cena po redukci na pramen ceny				
2	Velikosti objektu	K2	- přednostně poměr užitných ploch - výjimečně poměr obestavěného prostoru	Dáno výsledkem výpočtu Nepoužije se při porovnávání jednotkových cen objektů
= cena po úpravě na velikost objektu				
3	Polohy	K3	- charakteristiky obce - dopravní dostupnosti - životního prostředí - přírodní lokality - okolní zástavby - napojení na IS - využití resp. další využitelnost pozemků	Je třeba uvažovat nemovitosti polohou velmi podobné. Rozpětí: 0,90 až 1,10
4	Provedení a vybavení	K4	- konstrukčního systému - kvality provedení - technického vybavení	Zpravidla 0,80 až 1,20
5	Celkového stavu	K5	- doby dalšího trvání - možnosti změny způsobu využití - nutnosti investic do provozuschopného stavu; při potřebě značných investic se ocení jako provozuschopný objekt a nutné investice se v závěru odečtou (tzv. metoda zbytku)	0,22 až 1,5
6	Vlivu pozemku	K6	- vlastnictví pozemku pod stavbou - velikosti souboru pozemků k objektu celkem - u pozemku částečně cizího v rozmezí 0,85 až 1,00	- pozemek cizí 0,85 - vlastní, velikost do 1,5×ZP objektu....1,00 - do 2 × ZP1,05 - do 3 × ZP1,10 - do 5 × ZP1,20 - nad 5 × ZP . individuálně
7	Úvaha zpracovatele ocenění	K7	- věcných práv k nemovitostem - vztahu nemovitosti ke katastru - zajištění přístupu - rizikové polohy - dalšího subjektivního posouzení	0,80 až 1,20

Uvedené koeficienty jsou doporučené; v konkrétních případech může zpracovatel ocenění použít se zdůvodněním i koeficienty jiné, ve větším resp. menším počtu. Vodítkem může být také posouzení vlivů vyjmenovaných viz níže.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích nemovitostí mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny nemovitosti. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00. Nejčastěji jsou však k dispozici pro porovnání nabídkové ceny z realitních inzercí, kde ceny sice mohou, ale ve velké většině případů neodpovídají skutečným tržním resp. prodejním hodnotám vzhledem k tomu, že tržní cena vzniká vyrovnáním nabídky s poptávkou. U jiného zdroje, než jsou prodejní ceny, bude tedy jeho hodnota nižší než 1,00. Pokud používáme aktuální ceny realitní inzerce, které nesledujeme dlouhodobě, může se hodnota koeficientu blížit 0,85. Čím déle sledujeme pohyb ceny, tím více se vyrovnává nabídka s poptávkou a tím se tedy hodnota koeficientu bude blížit k 1,00.

Koeficient velikosti objektu

U nemovitosti je důležitým faktorem poměr užité plochy k celkové podlahové ploše a dále obestavěný prostor ve vztahu k zastavěné ploše a počtu podlaží. Tento koeficient se nepoužije při porovnání jednotkových cen objektů.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má různý význam u odlišných typů nemovitostí. Proto je dále rozčleněn podle jednotlivých typů objektů a kurzívou jsou uvedeny různé stupně vlivů, od nejméně příznivého po nejpříznivější.

Koeficient provedení a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi objektem srovnávacím a oceňovaným hodnotí stavební prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti a vybavení objektu, a to z hlediska jejich předpokládaného vlivu celkem na tržní cenu nemovitosti. Pokud se jeví prvky u srovnávacího objektu cenově dražší (bez ohledu na velikost objektu, jen provedením, a také bez ohledu na opotřebení, jež je obsaženo v koeficientu celkového stavu), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient celkového stavu

Pro celkový stav nemovitosti je důležité nejen opotřebení, ale zejména doba dalšího trvání provozuschopném stavu, která vyjadřuje dobu do zchátrání, za předpokladu běžné údržby.

Dalším důležitým vlivem je hledisko možnosti změny způsobu využití objektu s ohledem na vnitřní dispozici a uspořádání. Komerční nemovitost, která má větší možnost variability, může být rychleji a snadněji adaptována na jiné využití, které je na trhu s nemovitostmi žádané.

Třetím faktorem je provedení nezbytně nutných investic, aby byl objekt v provozuschopném stavu. Nutné jednorázové investice většího rozsahu ovšem budou zohledněny tak, že se nemovitost ocení jako běžně provozuschopná a nutné investice na jednorázovou opravu se od takto zjištěné ceny odečtou v předpokládané výši.

Pokud se jeví z hlediska tohoto kritéria srovnávací objektu cenově dražší (opět bez ohledu na velikost objektu, jen stavem opotřebení), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně znám stav srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kriterium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se nemovitost ocení jako bezriziková, rizika se jen uvedou v ocenění a jejich vliv na obvyklou cenu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma.

B. NÁLEZ

B.1. Předmět ocenění

1. Objekt č. pop. 3255
2. Pozemek parc. č. 3187 k.ú. Židenice

B.2. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Výměry potřebné pro ocenění byly stanoveny v rámci místního šetření.

Zápis v evidenci veřejného seznamu – KN odpovídá skutečnému užívání objektu. K datu místního šetření by objekt Gajdošova 3255/102 užíván jako objekt pro bydlení, v evidenci katastru nemovitostí je veden jako objekt bydlení. Pozemek parc. č. 3187 je zcela zastavěn objektem.

B.3. Popis

B.3.1. Informace o oblasti

Významným centrem Brněnské regionální aglomerace je jádrové město Brno, druhé město České republiky dle velikosti. Brno má cca 380 tis. obyvatel a veškerou občanskou vybavenost.

Město vznikalo postupně okolo historického jádra před soutokem řek Svatky a Svitavy jižně od jeho středu. Historické centrum tvoří městskou památkovou rezervaci. Obytná funkce převažuje v severním a západním sektoru, průmyslové areály původně situované poblíž centra se nyní přesouvají zejména na jih a na východ od centra. Souvislý rozvoj probíhá zejména dostavbou a modernizací zastavěné části města. Rezervy pro nové obytné soubory se nabízí v severní a západní části města, s postupnou expanzí jižním směrem v souběhu s plochami občanského vybavení a komerčních aktivit podél dálnice D2 a rychlostní silnice R52. Centrální zóna, spolu s jižním prostorem si ponechá i do budoucna svou společenskou, kulturní a administrativně-ekonomickou funkci. Podmínkou dalšího rozvoje je dobudování zařízení letecké dopravy, odsunutí železničního nádraží s napojením koridorů vysokorychlostních tratí, dořešení integrovaného dopravního systému a zkapacitnění nadlokálních komunikací ve směru západ-východ (D1) a sever-jih (R43), v návaznosti na městský komunikační systém.

B.3.2. Celkový popis a umístění nemovitosti

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Židenice, okres Brno – město v křížení ulic Táborská - Gajdošova. MČ Židenice patří k největším částem Brna se zabydlenou plochou a podle počtu obyvatelstva. Je ohraničena středem řeky Svitavy ze západu, ulicí Olomouckou a dálničním přivaděčem Brno-Olomouc z jihu, líšeňským katastrem s průmyslovým areálem firmy Zetor z východu. Severní hranici tvoří část ulice Líšeňské, Viniční, Ve vinohradech, kolem židenického hřbitova a Akátek. Pro městskou část je charakteristická řadová zástavba rodinných a činžovních domů, drobných živnostenských provozoven, dvěma panelovými sídlišti Juliánov a Stará Osada a velkými průmyslovými podniky. Nemá však žádné centrum hospodářského a společenského života.

Lokalita ul. Gajdošova 102 se nachází v lokalitě navazující na širší centrum města, která je však oddělena původní smíšenou a průmyslovou zástavbou. Ul. Gajdošova je rušnou ulicí s intenzivním provozem individuální dopravy i MHD, která zajišťuje spojení centra města se severní částí k.ú. Židenice a následně sídliště Juliánov, s pěší dostupností širšího centra města, stejně jako jednotlivých prvků občanské vybavenosti. Nejbližší zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 150 m, jde o zastávku "Táborská", tram č. 9. Nejbližší železniční nádraží je Brno-město, v centru města ve vzdálenosti cca 3 km. V blízkosti je dostatek nákupních příležitostí. V pěším dosahu jsou rovněž ordinace lékaře, školka a školka. Lokalita je typická městskou zástavbou smíšeného charakteru, která kombinuje především řadové RD a menší BD s obchodními prostory v přízemí, nebo suterénu a bydlením ve vyšších NP. Zástavba lokality vznikala přibližně před 80 lety. Okolní zástavba je stabilizována. Okolní objekty jsou obvykle užívány k bydlení

s nebytovými prostory v přízemí. Svým charakterem je tak okolní zástavba převážně residenční, zatímco výrazněji odsazená část k.ú. Židenice je zcela odlišného charakteru s řadou průmyslových areálů, resp. Se sídlištní zástavbou panelového sídliště "Vinohrady". Celkově jde o méně preferovanou lokalitu vhodnou pro bydlení, stejně jako k obchodním účelům. Atraktivita lokality je poznamenána rušností ulice Tábořská a smíšenou zástavbou v okolí, která způsobila historické odsazení od absolutního centra města. Vzhledem k blízkosti stanice MHD jde o objekt s možností využití k bydlení, stejně jako podnikání, což dále zvyšuje atraktivitu domu v rámci lokality.

V objektu ke dni technické prohlídky byly užívány bytové jednotky 1+1 v 1. NP a bytová jednotka 2+1 ve 2. NP. Bytová jednotka 2+1 v 1. NP nebyla užívána. Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

B.3.3. Objekt č. pop. 3255

Předmětem ocenění je objekt bydlení č.p. 3255, který je k datu ocenění řešen jako řadový krajní původně rodinný dům. Dům je umístěn v residenční části města v k.ú. Židenice, v lokalitě obdobných rodinných domů, mírně odsazený od rušené komunikace ul. Gajdošova, v lokalitě se stabilizovanou zástavbou. Oceňovaný objekt je řešen jako z části podsklepený, dvoupodlažní objekt bez podkroví. Dle dostupných informací byla stavba postavena v 1. třetině 20. století, tzn. Cca před 80-90 lety, následně prošel dům řadou stavebních úprav a rozšíření až do současné podoby, kterou dům získal patrně po 2. sv. válce.

Dispoziční řešení :

Dispozičně jde o třígenerační, plošně mírně nadstandardní, objekt s byty 2+1, v 1.NP nalevo od vstupu do domu, bytem 1+1 v 1.NP napravo od vstupu do domu a bytem 2+1 ve 2. NP domu.

Byt č.1 (2+1nalevo od vstupu) je přístupný vchodovými dveřmi z domovní chodby. Vstupní místností je předsiň, která je hlavním komunikačním prostorem bytu a ze které je přímo proti vstupu do bytu vstup do spíše, na WC a do koupelny. Po levé ruce je vstup do obytného pokoje orientovaného do ul. Gajdošova. Zatímco po pravé ruce je vstup do průchozí kuchyně, propojené s jídelnou a následně obytným pokojem. Tyto místnosti jsou orientovány výhradně do dvora, což pomáhá odstínění hluku z ul. Gajdošova. Byt 1+1 (napravo od vstupu do domu) je přístupný rovněž z domovní chodby. Vstupní místností je kuchyně, ze které je vstup do pokoje orientovaného do ul. Gajdošova, který je průchozí do koupelny, která je průchozí do skladu a WC.

Ve 2. NP domu je byt 2+1 přístupný z verandy, případně z prostorné terasy nad garážemi. Z verandy jsou přístupné oba pokoje, tyto nemají přímé denní osvětlení pouze přes verandu. Dále pak WC a kuchyň se spíží. V kuchyni je umístěno umyvadlo a sprchový kout. Bytová jednotka nemá koupelnu. Pokoje jsou orientovány přes verandu do dvora.

Půda je nevyužívána.

Technické řešení :

Dům je založen pravděpodobně na betonových základových pasech s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel do tl. 40 cm, vodorovné konstrukce jsou dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem nebo natřenými prkny. Krov je dřevěný sedlový s mírným spádem, nad dvorním křídlem je krov pultový, střešní krytinu tvoří pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou z uliční strany ze škrabaného břizolitu, ze dvora je vápenná hladká omítka. Schodiště do NP je kovové. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna, dveře jsou hladké plné a prosklené do původních dř. obložkových zárubní, vstupní dveře jsou rovněž dřevěné, garážová vrata jsou kovová dvoukřídlá. Povrchy podlah jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, plovoucími laminátovými podlahami, v komunikačních prostorách a soc. zázemí je keramická dlažba. Vytápění bude řešeno jako etážové s kombinovaným kotlem na plyn pro každý byt. Kotel slouží rovněž pro ohřev TUV. Vybavení domu odpovídá rozsahu domu a standardnímu provedení, dům je vybaven 2 koupelnami (obvykle se sprchovým koutem a umyvadlem), v každém ze 3 bytů je samostatné WC splachovací s nádržkou. Každý byt je vybaven základní KL bez vestavěných spotřebičů, pouze základní provedení, odsavač par. Rozvody IS odpovídají době vzniku a následně provedené částečné rekonstrukci. Teplá a studená voda v objektu je rozvedena převážně v pozinkovaných trubkách (částečně v plastu), stejně jako kanalizace, která je svedená do řadu, dům je napojen na rozvod zemního plynu.

Popis provedení budovy:

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
Základy a zemní práce	Betonové pasy	Svislé konstrukce	Zděné z plných pálených cihel
Vodorovné konstrukce, stropy	Dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem	Konstrukce střechy	Krov dřevěný a pultový – dřevěný
Krytina střech	Pálené tašky, teraco dlažba (terasa)	Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Úpravy vnitřních povrchů	Vápenocementové hladké dvouvrstvé omítky	Úpravy vnějších povrchů	Škrabaný břizolit, vápenná hladká omítka
Vnitřní obklady	Základní keramické obklady KL a soc. zázemí	Schody	Venkovní kovové schodiště
Dveře a vrata	Hladké plně a prosklené do původní dř. zárubní a OK zárubní	Okna	Dřevěná špaletová
Povrch podlah	PVC, plovoucí lamino, koberce na betonové stěře	Vytápění	Etážové s kotlem na zemní plyn
Elektroinstalace vč. Bleskosvodu	Světelný rozvod elektro převážně v mědi	Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	Odkanalizování hygienických zařízení do řadu	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	Kombinovaný kotel na plyn	ost. vnitř. Vybavení (výtahy, VZT, EPS apod.)	Nevyskytuje se

Stavebně technický stav:

Technický stav domu je horší – jde o dům spíše k rekonstrukci. Dle dostupných informací a předložených podkladů byla stavba postavena v 1. třetině 20. století, tzn. Cca před 80-90 lety, následně prošel dům řadou stavebních úprav a rozšíření až do současné podoby, kterou dům získal patrně po 2. sv. válce. Prvky krátkodobé životnosti jsou na hranici životnosti z části i demontovány. Současnou podobu byty získali po koupi domu současným majitelem, který od roku 2010 do současnosti provedl rekonstrukci vytápění a výměnu kotlů, výměnu KL za základní provedení, částečnou rekonstrukci rozvodů IS (část elektro a rozvodů vody) současně výměnu části podlahových krytin. Navzdory uvedenému je technický stav domu horší a jde o objekt k rekonstrukci. Opotřebení je určeno odborným odhadem na 85 %.

Přístup a příjezd k nemovitosti

Přímo z veřejné komunikace parc. č. 5528/51 ve vlastnictví Česká republika – právo užívání pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Užitná plocha :

1.NP – výčet místností	Plocha	Koeficient KZp	Započít. Plocha
Chodba	11,05 m ²	1,0	11,05 m ²
Pokoj	17,39 m ²	1,0	17,39 m ²
Předsíň	5,92 m ²	1,0	5,92 m ²
Koupelna	3,14 m ²	1,0	3,14 m ²
WC	0,84 m ²	1,0	0,84 m ²
Kuchyně	8,87 m ²	1,0	8,87 m ²
Jídelna	8,87 m ²	1,0	8,87 m ²
Pokoj	18,33 m ²	1,0	18,33 m ²
Pokoj	17,63 m ²	1,0	17,63 m ²
Koupelna	3,60 m ²	1,0	3,60 m ²
Kuchyně	5,40 m ²	1,0	5,40 m ²
WC	1,00 m ²	1,0	1,00 m ²
Sklad	3,38 m ²	1,0	3,38 m ²
Sklad	0,80 m ²	1,0	0,80 m ²
Dílna	16,00 m ²	0,5	8,00 m ²
Sklep	4,14 m ²	0,5	2,07 m ²
Sklep	4,14 m ²	0,5	2,07 m ²
Garáž	34,78 m ²	00	0,00 m ²
Součet ploch na podlaží	165,10 m²		118,18 m²

2.NP – výčet místností	Plocha	Koeficient KZp	Započít. Plocha
Pokoj	19,04 m ²	1,0	19,04 m ²
Pokoj	16,40 m ²	1,0	16,40 m ²
Veranda	11,00 m ²	1,0	11,00 m ²
WC	4,25 m ²	1,0	4,25 m ²
Spíž	1,52 m ²	1,0	1,52 m ²
Kuchyně	13,31 m ²	1,0	13,31 m ²
Pochozí střecha (terasa)	64,75 m ²	0,5	23,06 m ²
Součet ploch na podlaží	130,27 m²		88,58 m²

B.3.4. Pozemek parc. č. 3187 k.ú. Židenice

Pozemek leží v k.ú. Židenice, všířší centrální části města Brna v nárožní poloze. Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace ulice Gajdošova. Pozemek je rovinný zcela zastavěný stavbou. Pozemek je napojený na inženýrské sítě – voda, plyn, el.energie a kanalizace.

C. Posudek

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) hodnoty použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Na žádost objednatele může být provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 443/2016 Sb., v platném znění). Ze strany objednatele nebyla v řešeném případě administrativní cena požadována.

Ocenění časovou cenou (věcná hodnota) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 443/2016 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti, nebo jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročných (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

C.1 Ocenění věci nemovité věcnou hodnotou

Ocenění předmětného majetku je provedeno na základě obestavěného prostoru jednotlivých budov a následného zjištění reprodukční hodnoty (R_c). Tato reprodukční hodnota je pak na základě opotřebení upravena na věcnou hodnotu zůstatkovou (\check{R}_c).

$$R_c = O_p \times J_c$$

kde :

R_c reprodukční hodnota

O_p obestavěný prostor

J_c jedná se o cenový ukazatel na jednotku obestavěného prostoru dle místních podmínek, cenová hladina byla konzultována s místními stavebními firmami

$$\check{R}_c = R_c (1 - M_{to})$$

kde :

\check{R}_c věcná hodnota zůstatková

M_{to} míra ekonomického opotřebení (stáří / ekonomická životnost)

(ekonomická životnost je v tomto případě předpokládaná doba, zajišťující při stávajícím estetickém a technickém standardu stabilizovaný výnos v dané hladině)

C.1.1. Stavba č. pop. 3255 k.ú. Židenice

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Gajdošova 3255	Objekt bydlení
Jednotková cena		Kč/m ²	25 000,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m ²	25 000,00
Výměra objektu	118,18+88,58	m ²	206,76
Výchozí cena		Kč	5 169 000,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	5 169 000,00
Opotřebení	85,00	%	Kč -4 393 650,00
Časová cena	stavba v současném stavu	Kč	775 350,00

C.1.2. Pozemek parc. č. 3187 k.ú. Židenice

Pozemek leží v k.ú. Židenice, v širším centru města Brna v nárožní poloze. Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace ulice Gajdošova. Pozemek je rovinný zcela zastavěný stavbou. Pozemek je napojený na inženýrské sítě – voda, plyn, el.energie a kanalizace.

Pro účely tohoto ocenění je pozemek oceněn dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna platné do 31.8. 2017 je cena pro danou oblast 4 110 Kč.

Ocenění pozemku						
Parcela číslo	druh pozemku	umístění	výměra m ²	ZC	Kč/m ²	Cena Kč
3187	zastavěná plocha a nádvoří	pod objektem	279	4 110,00		
Zaokrouhleno			572			1 146 690

C.1.3. Rekapitulace věcné hodnoty

Popis položky	Reprodukční cena	Časová cena
	Kč	Kč
Stavba č. pop. 3255	5 169 000,00	775 350,00
Pozemek parc. č. 3187	1 146 690,00	1 146 690,00
Celkem	6 315 690,00	1 922 040,00
Zaokrouhleno	6 316 000,00	1 922 000,00

C.2 Ocenění věci nemovité výnosovou hodnotou

C.2.1 Makroekonomické prostředí v ČR

Makroekonomická analýza byla zpracována s využitím materiálu „Makroekonomická predikce České republiky, duben 2017“ vydaným Ministerstvem financí ČR, odborem Finanční politiky a publikace „Zpráva o inflaci II/2017“ vydaná Českou národní bankou.

Ekonomický růst v ČR se ve 4. čtvrtletí 2016 ve srovnání s předcházejícím čtvrtletím nepatrně zrychlil na 0,4 %, meziročně se pak reálný HDP zvýšil o 2,0 %. Za celý rok 2016 výkon ekonomiky vzrostl o 2,4 %.

Hlavním růstovým faktorem v roce 2016 byla spotřeba domácností, která oproti roku 2015 vzrostla o 2,9 %. Růst spotřeby byl podpořen dynamikou zaměstnanosti i mezd a v neposlední řadě po většinu roku velmi nízkou inflací.

K růstu ekonomiky výrazně přispěl i vývoj zahraničního obchodu. Jeho příspěvek ve výši 1,1 p. b. byl téměř rovnoměrně rozdělen mezi zlepšení bilance zboží a bilance služeb. Nižší dynamika zahraničního obchodu v globálním měřítku i v rámci EU přitom vedla ke zpomalení meziročního reálného růstu vývozu zboží a služeb ze 7,7 % v roce 2015 na 4,3 %. Výraznější snížení tempa růstu z 8,2 % na 3,2 % však zaznamenal dovoz, a to zejména vlivem poklesu dovozně náročných investic.

Opačným směrem na hospodářský růst působily investice do fixního kapitálu, které meziročně klesly o 3,7 %. Toto snížení bylo dáno vývojem investic sektoru vládních institucí, které se proti velmi vysoké srovnávací základně mimořádného roku 2015 propadly téměř o třetinu. Naopak investiční aktivita v sektoru nefinančních podniků zaznamenala nárůst, a to zejména ve 4. čtvrtletí.

Na nabídkové straně ekonomiky se reálná hrubá přidaná hodnota v roce 2016 zvýšila o 2,2 %. Největší příspěvek k jejímu růstu vykázal tradičně zpracovatelský, zejména automobilový, průmysl. Naopak k meziročnímu poklesu došlo ve stavebnictví, jehož vývoj v minulém roce souvisel s poklesem investiční aktivity, a v průmyslových odvětvích mimo zpracovatelský průmysl.

Pro počátek roku 2017 naznačují indexy důvěry i nákupních manažerů, průmyslová výroba a maloobchodní tržby silnější růst ekonomiky, než tomu bylo na konci roku 2016.

Na straně domácí poptávky očekáváme obnovení růstu tvorby hrubého fixního kapitálu. Postupný náběh projektů spolufinancovaných EU z programového období 2014-2020 podpoří nejen vládní, ale i soukromé investice. Investice sektoru vládních institucí by se tak po hlubokém propadu v roce 2016 opět mohly zvýšit, zatímco růst soukromých investic by měl mírně akcelarovat. Spolu se zpomalením růstu vývozu se tak dynamika investic, které jsou nejvíce dovozně náročnou složkou domácí poptávky, promítne ve snížení příspěvku čistých vývozu k růstu HDP.

Predikce růstu reálného HDP v letech 2017 a 2018 se téměř nemění. Pro letošní i příští rok počítáme s růstem ekonomiky o 2,5 % ročně.

V posledních dvou měsících roku 2016 i na počátku roku 2017 došlo k výraznému zrychlení meziročního růstu spotřebitelských cen až nad inflační cíl ČNB. Na akceleraci inflace měly největší vliv ceny potravin a pohonných hmot, v kterých se projevila rostoucí cena ropy. Protiinflační efekt poklesu cen dováženého zboží již přestal působit.

Toto zrychlení růstu spotřebitelských cen vede ke zvýšení predikce průměrné míry inflace v roce 2017 z 2,0 % na 2,4 % a v roce 2018 z 1,6 % na 1,7 %.

Předpokládané ukončení kurzového závazku ČNB pak bude spojeno s vyšší volatilitou měnového kurzu a pravděpodobně i s jeho určitým posílením.

Na trhu práce se ekonomická konjunktura odráží ve velmi vysokém využití pracovní síly. Zaměstnanost ve 4. čtvrtletí 2016 opět výrazně meziročně vzrostla, a to o 2,2 %, což byl nejvyšší růst v historii ČR. Sezónně očištěná míra nezaměstnanosti (v mezinárodně srovnatelné metodice) v lednu 2017 dále poklesla na 3,4 % a od začátku roku 2016 dosahuje nejnižší úrovně v rámci celé EU. Nízká nezaměstnanost a nesoulad mezi nabídkou a poptávkou po práci se projevují v rychlejším růstu reálných mezd a jednotkových nákladů práce. Nedostatek zaměstnanců se přitom stává bariérou pro další růst produkce. Díky výraznějšímu než odhadovanému poklesu v závěru loňského roku se předpověď míry nezaměstnanosti pro rok 2017 zlepšuje z 3,9 % na 3,4 %, pro rok 2018 pak z 3,9 % na 3,3 %. Na této úrovni má nezaměstnanost již jen velmi omezený prostor pro další pokles.

Běžný účet platební bilance dosahuje od roku 2014 přebytku. Za rok 2016 dosáhl 1,1 % HDP, a byl tak nejvyšší v historii samostatné ČR. Přebytky bilancí zboží a služeb viditelně převyšují schodek prvotních důchodů, na něž má největší vliv odliv důchodů z přímých zahraničních investic ve formě dividend a reinvestovaného zisku. Zpřesnění dat za minulost a na ní navazující úprava predikce bilance prvotních

důchodů ve směru vyššího schodku však vede ke snížení prognózy přebytku běžného účtu platební bilance. Predikce na rok 2017 se tak snižuje z 1,2 % HDP na 0,4 % HDP, předpověď na rok 2018 z 1,3 % HDP na 0,5 % HDP.

Hospodaření sektoru vládních institucí v roce 2016 dosáhlo poprvé v historii České republiky přebytku ve výši 0,6 % HDP. Výsledkem je také meziroční zlepšení strukturálního salda o 1,1 p. b., tedy na úroveň přebytku 0,5 % HDP. Zlepšení hospodaření sektoru vládních institucí bylo determinováno především příjmovou stranou rozpočtů, kdy daňové příjmy včetně příspěvků na sociální zabezpečení vzrostly o 5,8 %. Rekordní pozitivní výsledek hospodaření se odráží i ve výši celkového zadlužení. Dluh sektoru vládních institucí meziročně poklesl ze 40,3 % HDP na 37,2 % HDP. Hlavní podíl na tomto výsledku mělo absolutní snížení státního dluhu v loňském roce o takřka 60 mld. Kč.

Tabulka: Hlavní makroekonomické indikátory

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2016		2017	2018
		Aktuální predikce							Minulá predikce			
Hrubý domácí produkt	mld. Kč	4 060	4 098	4 314	4 555	4 715	4 889	5 103	4 719	4 885	5 082	
Hrubý domácí produkt	růst v % s.c.	-0,8	-0,5	2,7	4,5	2,4	2,5	2,5	2,5	2,6	2,4	
Spotřeba domácností	růst v % s.c.	-1,2	0,5	1,8	3,0	2,9	2,4	2,7	2,7	2,4	2,4	
Spotřeba vlády	růst v % s.c.	-2,0	2,5	1,1	2,0	1,2	1,7	1,5	2,0	1,6	1,4	
Tvorba hrubého fixního kapitálu	růst v % s.c.	-3,1	-2,5	3,9	9,0	-3,7	3,8	3,0	-2,4	3,8	3,0	
Příspěvek ZO k růstu HDP	p.b., s.c.	1,3	0,1	-0,5	0,1	1,1	0,2	0,2	1,1	0,2	0,3	
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	p.b., s.c.	-0,2	-0,7	1,1	0,3	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	
Deflátor HDP	růst v %	1,5	1,4	2,5	1,0	1,1	1,1	1,8	1,1	0,9	1,6	
Průměrná míra inflace	%	3,3	1,4	0,4	0,3	0,7	2,4	1,7	0,7	2,0	1,6	
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	0,4	1,0	0,8	1,4	1,9	1,1	0,3	1,9	0,8	0,3	
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	7,0	7,0	6,1	5,1	4,0	3,4	3,3	4,0	3,9	3,9	
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v % b.c.	2,6	0,5	3,6	4,4	5,8	5,7	4,8	5,6	5,0	4,5	
Saldo běžného účtu	% HDP	-1,6	-0,5	0,2	0,2	1,1	0,4	0,5	2,1	1,2	1,3	
Saldo vládního sektoru	% HDP	-3,9	-1,2	-1,9	-0,6	0,6	0,4	.	0,5	.	.	
Předpoklady:												
Měnový kurz CZK/EUR		25,1	26,0	27,5	27,3	27,0	26,9	26,3	27,0	26,9	26,3	
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	2,8	2,1	1,6	0,6	0,4	0,9	1,5	0,4	0,6	1,1	
Ropa Brent	USD/barel	112	109	99	52	44	56	57	44	57	57	
HDP eurozóny	růst v % s.c.	-0,9	-0,3	1,2	2,0	1,7	1,5	1,6	1,6	1,4	1,6	

Zdroj: ČNB, ČSÚ, Eurostat, U. S. Energy Information Administration. Výpočty MF ČR.

Stručný závěr z makroekonomické analýzy ČR

- za celý loňský rok HDP vzrostl o 4,5%. Pro letošní rok se uvažuje s růst ekonomiky o 2,2 %, v roce 2017 by se růst reálného HDP mohl udržet na 2,4 %. V obou letech by měl být růst tažen výhradně domácí poptávkou. Investice **sektoru domácností** rostly v roce 2015 jen zanedbatelně o 0,3 %. Růst investic do obydlení, které jsou významnou složkou celkových fixních investic domácností, se držel poblíž 5%.
- Sazba z hypotečních úvěrů se snížila na 2,2 %, úroková sazba z úvěrů na bydlení s fixací od jednoho roku do pěti let, které představují zhruba 66 % všech nově poskytnutých úvěrů na bydlení poklesla na 2,3 %,
- Průměrná míra inflace v roce 2014 dosáhla 0,4, v roce 2015 pak pouze o 0,3%, v letošním roce by spotřebitelské ceny měly růst velmi pomalu, a to zejména kvůli výraznému propadu ceny ropy. V roce 2016 by již hlavní faktory ovlivňující inflaci měly působit buď neutrálně, anebo proinflačně. Růst spotřebitelských cen by se tudíž měl zrychlit, lze však očekávat, že se inflace stále bude pohybovat pod 1%.
- Výnos 10R státních dluhopisu do splatnosti v posledních letech nepřetržitě klesá a to z 3,7% v roce 2010 na 1,6% v roce 2014. K datu 31.12. 2015 výnos státního dluhopisu byl na úrovni 0,4% a k datu ocenění tato sazba byla na úrovni 0%. Ve střednědobém horizontu 3 let lze očekávat přiblížení k 1,0%.

Nezaměstnanost

Podle údajů Ministerstva práce a sociálních věcí ČR bylo ke konci září 2016 na úřadech práce v Jihomoravském kraji evidováno 47 249 uchazečů o zaměstnání, podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu tak dosáhl 5,88 %. Proti konci roku 2015 se počet nezaměstnaných snížil o 8 783. Téměř 30 % uchazečů o práci je mezi nezaměstnanými déle než 2 roky, ale jejich podíl meziročně poklesl.

Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu v Jihomoravském kraji dosáhl ke konci letošního září 5,88 %. Meziročně se podíl snížil o 0,8 procentního bodu, proti konci roku 2015 byl zaznamenán pokles o 1,1 bodu. Mezi 14 kraji České republiky byl podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu 3. nejvyšší a proti republikovému průměru byl vyšší o 0,72 procentního bodu. Nejnižší podíl nezaměstnaných byl v Plzeňském kraji (3,60 %), nejvyšší je vykazován v Ústeckém kraji (8,09 %).

V okresech na jihu Moravy je nejvyšší nezaměstnanost dlouhodobě v okresech Hodonín a Znojmo. V okrese Hodonín dosáhl ke konci letošního září podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu celkem 7,24 %, v okrese Znojmo 7,13 %. Hranici sedmi procent překročilo i Brno-město (7,06 %). Pokud seřadíme 77 okresů České republiky podle velikosti podílu nezaměstnaných osob na obyvatelstvu (od nejnižší hodnoty), pak pořadí jihomoravských okresů v žebříčku je následující: okres Vyškov, jako okres s nejnižší nezaměstnaností v Jihomoravském kraji, se umístil mezi ostatními okresy na 19. místě. Zmiňované okresy Brno-město, Znojmo a Hodonín „obsadily“ mezi všemi okresy republiky 67., 68. a 69. místo. Pro úplnost – okresy Brno-venkov, Břeclav a Blansko se umístily na 32., 38. a 39. místě v pořadí. Nejvyšší podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu v rámci republiky byl v okrese Most (10,58 %) a nejnižší v okrese Rychnov nad Kněžnou (1,92 %).

C.2.2. Stanovení parametrů pro výnosové ocenění

V daném případě vzhledem ke stavebně technickému stavu není výnosová hodnota objektu stanovována.

C.3 Porovnání s realizovanými prodeji

Porovnávací metoda (komparační, srovnávací, porovnávací) vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buďto přímé (přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí) nebo nepřímé, kdy jsou údaje o prodejních cenách nejprve převedeny na standardní nemovitost, se kterou je následně porovnávána nemovitost oceňovaná. Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí. Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je tedy založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými na trhu, jejichž ceny byly pokud možno v nedávné době realizovány na trhu. Využitelné jsou někdy i nabídky reálního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Porovnání by mělo být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem zpracovatele je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod. Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha: - Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně - Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

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

cena (jednotková cena) odhadované nemovitosti **nemůže být vyšší** než cena (jednotková cena) stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovitosti, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z Internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované objekty dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem $0,75 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovitosti, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovitosti v porovnání s oceňovanými nemovitostmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná,

je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Při výběru reprezentantů pro porovnání je potřeba vymezit z nabízených realit co nejbližší segment což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

1. ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádová vesnice, předměstí, město, centrum, městské aglomerace, apod.),
2. typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (rodinný dům venkovského typu, zemědělská usedlost, rodinný dům městského typu, řádkový rodinný dům, dům nové satelitní lokality, bungalov a pod.),
3. velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, apod.),
4. kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. určené k zásadní rekonstrukci, po celkové přestavbě a modernizaci, revitalizované a pod.),

V rozhodování o výběru nemovitosti může též často hrát svou roli mimo vlastní technické parametry určitá transparentnost, respektive viditelnost areálu z přiléhajících komunikací, typ okolní zástavby (objekty konkurenčních firem a podobně). Při tomto hodnocení je nutné si uvědomit, že dále posuzovaná srovnávací hodnota stejně jako obvyklá cena jsou zcela oproštěny od jakýchkoli účelových faktorů, nemovitost je ve smyslu metodiky oceněna jako taková bez dalších provozně obchodních vazeb. V tomto smyslu je však nutné uvést, že tzv. účelové přisuzování většího významu hodnotě majetku než jaký ve skutečnosti má, je z tržním prostředím možné, a je jen otázkou vlastní kalkulace, zda-li nákup s přiměřeným navýšením oproti obvyklé ceně může podnikatelskému subjektu přinést očekávaný rentabilní efekt s následného provozu.

C.3.1 Stanovení parametrů pro ocenění porovnáním

Jedná se o objekt bydlení v širším centru města Brna, na vlastním pozemku v rušném místě křížení městského okruhu s ulicí Táborská v horším technickém stavu.

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jako celku.

Uvedený objekt má tyto kladné stránky :

- objekt je odsazen od komunikace parkovacími plochami,
- napojení na všechny sítě,
- dobrá dostupnost MHD a centra města,
- dobrá dopravní dostupnost,
- šíře uliční fronty je cca 14,5m,
- umístění na viditelném místě pro komerční využití.

Uvedený objekt má tyto slabší stránky :

- umístění na velmi rušné komunikace v křížení,
- umístění v nepreferované části města
- horší technický stav, určeno k zásadní rekonstrukci,
- není zahrada,

Pro analýzu trhu v daném místě byly sledovány převody majetků od roku 2016 do roku 2017.

Oceňovaný objekt se nachází v širším centru města Brna. Předmětem ocenění je objekt bydlení kde u tohoto typu je požadavkem, který ovlivňuje hodnotu, podstatnou skutečností, klidová poloha. V daném případě se jedná o objekt umístěný v poloze u rušné křižovatky v oblasti určené územním plánem jako plochy smíšené pro obchod a služby.

Při průzkumu převodů vlastnických práv k majetkům byly zjišťovány převody přibližně obdobných stavebně-technicky srovnatelných objekty bydlení na rušných místech v městě Brně.

Ze zjištěných skutečností lze konstatovat, že od propadu začátku roku 2009 se trh s nemovitostmi výrazněji neměnil. Až v roce 2016 je možno zaznamenat růstový trend nejen v residenčních nemovitostech, ale i nemovitostí užívaných pro administrativu. V dané lokalitě dlouhodobě přetrvává vyrovnaný stav nabídka – poptávka, občané mají stabilizovanou situaci, neprodávají, ale chtějí investovat.

Posuzovaná nemovitost z hlediska rozsahu je spíše nemovitostí středního rozsahu (bytové plochy cca 200m²).

Srovnávací reprezentanti :

Reprezentant č. 1 :


Lokalita	Brno, Řečkovice, ul. Žilkova						
Podlaží	1 PP, 1 NP, podkroví			Typ RD	1+1, 4+1		
Tech. stav	RD z r. 1933, v roce 1980 provedena vestavba podkroví (ze strany zahrady nástavba) tvořena chodbou a dvěma obytnými místnostmi, v podzemním podlaží směrem do zahrady (suterén) proveden byt 1+1. V roce 2011 rekonstrukce krovu, laťování, folie, nová krytina. Základové konstrukce kamenné, výskyt vlhkosti ve sklepech, obvodová konstrukce z plných cihel, nezateplená, původní omítka, okna původní špaletová, podlahy prkna, parkety, dlažba. Dispozice PP: 2x sklep, prádelna, sklad, byt1+1. První NP: zádveří, chodba, koupelna, WC, kuchyně, dva pokoje, spíž. Podkroví: chodba, dva pokoje. Technický stav průměrný.						
Vybavení	Vnitřní vybavení je na úrovni nižšího standardu – zařizovací předměty, obklady, dlažba, ocelové a dřevěné zárubně, dveře různého stáří, jednoduché kuchyňské linky. Vytápění lokální plynovými kamny.						
Zastav. pl. RD (m²)	92	Podl. plocha celková (m ²)		171,13	Obest. prostor (m ³)		793
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)	19,49	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	----	z celkové p.p. plocha dvorního křídla (m ²)	--	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	L 3,46
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	163,12	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Příslušenství	Samostatná garáž na vlastním pozemku, stáří 40 roků, umístěna v zadní části zahrady, samostatný příjezd po nezpevněné cestě. Na dvoře samostatná kůlna.						
Pozemek m²	586	Nápojení na sítě		Rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace			
Kupní cena (Kč)	5 500 000	cena za m ² podl. plochy (Kč)		32 139	Datum prodeje		12/2016



Reprezentant č. 2 :

Lokalita	Brno, Židenice, Jamborova						
Podlaží	1NP, 2NP (podkroví tzv. hobby místnost neumožňující celoroční užívání, započítána ½ PP)			Typ	4+1		
Tech. stav	Dům stáří asi 117 roků, rekonstrukce cca v roce 1970.						
Vybavení	Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn v koupelně, dtto i ohřev vody. Koupelna: vana a umývadlo, kombi mísa WC. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy z PVC a keramické dlažby. Velké morální opotřebení.						
Zastav. pl. RD (m²)	110,15	Podl. plocha celková (m ²)		109,87	Obest. prostor (m ³)		492
Z celkové p.p. pl. sklepa (m²)		z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	94,72	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv. výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m²)	531	Nápojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, elektřina			
Příslušenství	Vedlejší stavba zděná ZP 33,80 m ² a dřev. přístřešek ZP 8,60 m ²						
Kupní cena (Kč)	3 426 625	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		31 188	Datum prodeje		1/2017



Lokalita	Brno, Komárov, ul. U vlečky						
Podlaží	0PP/1NP	Typ	4+1, řadový krajní				
Tech. stav	Dřevostavba s vnitřní obezdívkou, uvažovaná k demolici						
Vybavení	Objekt je přestárý, opuštěný, neužívaný, jen se základním, zanedbaným vybavením. Důvodem koupě byla vedlejší stavba bývalé stolařské dílny, která bude rekonstruována a nyní vlastníky užívána k podnikání.						
Zastav. pl. RD m ²	103,25	Podl. plocha celková (m ²)		84,60	Obest. prostor (m ³)		474,42
Z celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	0	z celkové p.p. pl. garáže m ²	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu m ²	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0
Započítatelná plocha dle ČBA (m ²)	84,60	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností m ²	0,00
						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m ²)	1 731	Napojení na sítě		komplet			
Příslušenství	Provozní objekt ZP 287 m ² , OP = 891,70 m ³ , zděný, přízemní, sedlová střecha						
Kupní cena (Kč)	6 900 000	cena za m ² celk. podl. plochy Kč			81 560	Datum prodeje	04/2017
							

C.3.2 Výpočet porovnávacím způsobem

Porovnání obchodovatelných cen z realizovaných na základě porovnání jako celku

Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Popis
Oceň. objekt	Gajdošova	1+1,2 x 2+1	ano, větší	bytový objekt na rušném místě, ve špatném technickém stavu, určen k celkové přestavbě, pozemek 279m ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Žilkova	1+1,4+1	ne	větší dvoupodlažní rodinný dům u rušnější ulice na rozhraní Řečkovice a Ivanovic, horší tech. stav k rekonstrukci, zahrada, pozemek 586m ²
2	Jamborova	4 + 1	ne	dvoupodlažní vnitřní řadový rodinný dům na rušnější ulici, horší technický stav, zahrada, pozemek 531m ²
3	U Vlečky	4+1	ano	objekt bydlení dřevostavby ve velmi špatném technickém stavu s provozním objektem na pozemku taktéž v horším technickém stavu, pozemek 1731m ²

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemky	K6 úvaha znalce	IO (1-4)	Cena oceňovaného objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	5 500 000	1,00	5 500 000	0,92	1,00	0,95	1,10	1,10	1,00	1,06	5 188 679
2	3 426 625	1,00	3 426 625	0,92	1,00	0,95	1,10	1,10	0,92	0,97	3 532 603
3	6 900 000	1,00	6 900 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,50	0,90	1,22	5 655 738

Celkem průměr	Kč	4 792 340
Zaokrouhleno	Kč	4 800 000
Minimum	Kč	3 532 603
Maximum	Kč	5 655 738

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na celkový technický stav objektu
K4	Koeficient úpravy na stav a vybavení objektu
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků příslušejících ke stavbě
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
KC	Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.	

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze realizovaných prodejů vybrány srovnatelné objekty.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 532 603,- Kč až 5 655 738,- Kč.

D. Celková rekapitulace ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě a k datu zpracování analýzy vycházím zejména z porovnávací hodnoty s přihlédnutím k aktuální situaci na trhu v segmentu podobných staveb, dále pak byla stanovena věcná hodnota. Výnosová hodnota vzhledem ke stavebně technickému stavu objektu nebyla vyjadřována. Pronájem v dané lokalitě je možný, ale vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu objektu není reálný. Hlavním ukazatelem je porovnávací hodnota, neboť oceňovaný majetek lze obchodovat a podobné nemovitosti se obchodují, cenu lze porovnávat. V ocenění jsou porovnány obdobné majetky, které byly obchodovány a jejich kupní ceny jsou známy.

V tomto znaleckém posudku pro oceňovaný objekt bydlení s pozemkem v Brně byly zjištěny hodnoty pomocí tří standardních metodických postupů s těmito dílčími výsledky:

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Věcná hodnota => | 1 922 000 Kč |
| 2. Výnosová hodnota => | nebyla stanovena |
| 3. Porovnávací hodnota > | 4 800 000 Kč |

Věcná hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitostí na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku.

Výnosová metoda odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování.

Porovnávací hodnota v tomto případě nejreálněji zobrazuje hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě. Tato metoda vychází z definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění", při výpočtu byly použity realizované kupní ceny nemovitostí.

Trendy - v lokalitě Jihomoravského kraje a zejména města Brna je nyní v segmentu obytných objektů v centrální části města Brna pořád stále rostoucí a dále se předpokládá že bude mírný nárůst v důsledku omezených možností výstavby na volných pozemcích v centrální části města. Na úseku nájmu bytových prostor dochází k mírnému růstu cen nájemného bytových ploch.

Přístupy - přístup k nemovitostem je přímý po zpevněné komunikaci z ulice Gajdošova, bez rizika.

Analýza ekonomických dat, vývojový potenciál trhu.

V daném konkrétním případě se jedná o nemovitost s potenciálem v budoucí celkové přestavbě na objekt kombinace podnikání a bydlení. Ve stávajícím stavebně technickém stavu je objekt bez výnosového potenciálu.

Vývojový potenciál trhu.

Nemovitost je dobře umístěna pro komerční využití. Nevýhodou je technický stav objektu.

Nejlepší využití majetku

Jedná se o objekt v širším centru Brna, s dobrou dostupností i na dálniční síť. S ohledem na technický stav objektu lze uvažovat o pouze o celkové přestavbě na bydlení a podnikání, nebo jako sídlo firmy, případně pro kombinaci i obdobných využití.

Pro vyhodnocení byly uvažovány převážně realizované prodeje porovnatelných nemovitostí, tj. prostorné RD v lokalitě Židenice, resp. blízkém okolí, avšak vždy v lokalitách se srovnatelnou obchodní atraktivitou, tzn. v lokalitách se srovnatelnou občanskou vybaveností, srovnatelnou okolní zástavbou a obdobnou dopravní dostupností, resp. srovnatelnou vzdáleností od centra města. Srovnatelné objekty se nacházejí v okrajových částech širšího centra Brna, které vlivem historické průmyslové zástavby a následné dělnické zástavby patří mezi nepreferované části města, tzn. lokality k.ú. Židenice, Husovice, Černovice, Zábrdovice, Ivanovice, Řečkovice apod., tzn. lokalitách bez zvláštní obchodní preference. Jednotlivé nabídkové ceny byly upraveny, aby reálně zobrazovaly rozdílnou lokalitu nemovitostí, konstrukci BJ, velikost užité plochy, stáří, dispozice, vybavení apod.. Do takto upravených cen byl promítnut koeficient nabídkové ceny realitních kanceláří, který zohledňuje možnost nižší realizační ceny, než je v nabídce prezentováno. K datu ocenění jde o rodinný dům v horším technickém stavu s výhledem celkové rekonstrukce a přestavby na bydlení s podnikáním, jak to umožňuje platný územní plán. Výhodou domu je především potenciál budoucího rozvoje a velmi dobrá možnost parkování před domem, umístění sice na rušném, ale dobře dopravě dostupném místě právě vhodném pro kombinace podnikání a bydlení. Výhodou je rovněž snadná dostupnost občanské vybavenosti a výborná dopravní dostupnost. Naopak negativně lze hodnotit umístění v nepreferované lokalitě, umístění v blízkosti velmi rušné komunikace, technický stav domu (určený k celkové rekonstrukci), stejně jako absenci zahrady u domu (celý pozemek je zastavěn domem, garáží). Současná tržní situace je příznivá pro prodej většiny nemovitostí, vč. nemovitostí umístěných v obchodně atraktivních lokalitách při okraji Brna, což se pozitivně projevuje na růstu poptávky po rodinných domech s možností využití i pro podnikání. V dané lokalitě i srovnatelných lokalitách Brna a bezprostředním okolí jsou v současnosti nabízeny i prodávány obdobné objekty v obdobných cenových úrovních. S ohledem na umístění a rozsah objektu lze považovat nemovitost za snadno prodejnou. S přihlédnutím k výše uvedeným cenotvorným faktorům a po vyhodnocení aktuálních nabídek realitních kanceláří, se cena obvyklá v současném stavu pohybuje v intervalu 4,80 mil. až 5,00 mil. Kč, což je dáno především rozvojovým potenciálem domu.

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita ve městě, velikost, technický stav a vybavení) je stanovena obvyklá cena ve výši porovnávací hodnoty

4 800 000 Kč

E. Závěr

Cílem bylo **stanovit obvyklou cenu oceňovaného majetku**, t.j. věci nemovité - pozemku parc. č. 3187, včetně jeho součástí, stavby Židenice č. pop. 3255, včetně příslušenství, zapsané na LV 2585, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno – město vedeného u Katastrálního úřadu Brno – město, ul. Gajdošova 3255/102, Brno a to jako podklad **pro účely jednání o majetkové dispozici**.

Obvyklá cena oceňovaného majetku a to pozemku parc. č. 3187, včetně jeho součástí, stavby Židenice č. pop. 3255, včetně příslušenství, zapsané na LV 2585, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno – město vedeného u Katastrálního úřadu Brno – město, ul. Gajdošova 3255/102, Brno byla stanovena pro účely majetkové dispozice ke dni 18.10.2017 porovnáním na částku :

4 800 000,00 Kč

slovy : Čtyřmiliónyosmsettisíc korun českých

V Brně, dne 25.10.2017

Vypracoval :
Ing. Šárka Švancarová

znalec v oborech
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,
stavebnictví - stavby obytné a občanské
certifikovaný odhadce QEN 13/122/QEN/2015-RE s platností do 31.05.2020
autorizovaný inženýr

Brigádnická 65, Brno 621 00
+420 602 755 296
s.svancarova@email.cz

Přílohy :
List vlastnictví
Mapová část
- mapa oblasti
- letecký snímek
- katastrální mapa
Fotodokumentace

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 15.6.1993 č.j. Spr. 3941/92, jmenování rozšířeno dne 15.2.2000 č.j. Spr. 2628/99 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků a nepeněžitých vkladů obor stavebnictví odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá se specializací stavby občanské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3344-055/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené faktury.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2017 16:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice

List vlastnictví: 2585

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Danielová Soňa, Plotní 551/63, Komárov, 60200 Brno	705217/3227	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3187 **279 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Židenice, č.p. 3255, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3187

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 3187

Z-19832/2015-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2013.

V-14049/2013-702

Pro: Danielová Soňa, Plotní 551/63, Komárov, 60200 Brno

RČ/IČO: 705217/3227

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.10.2017 17:07:07

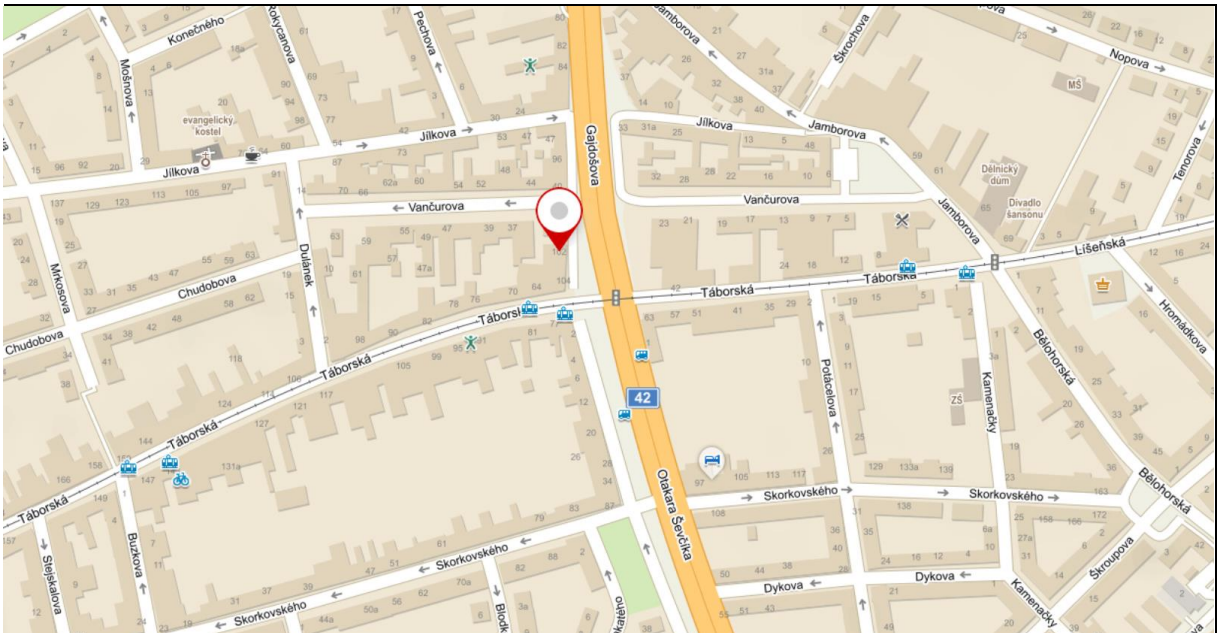
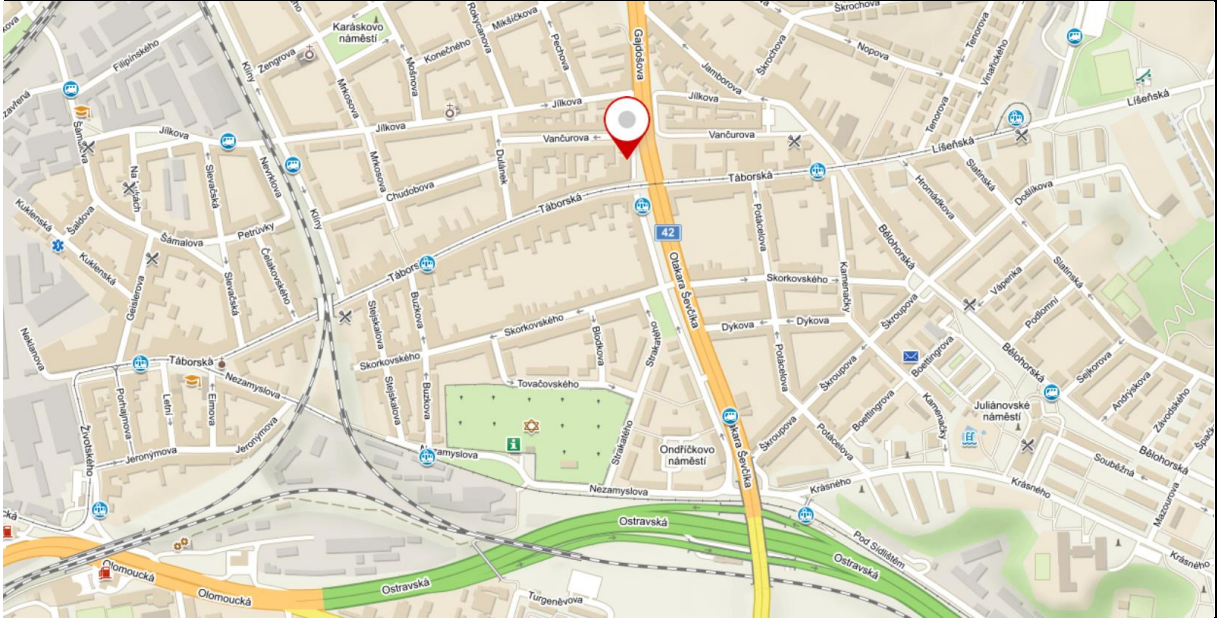
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

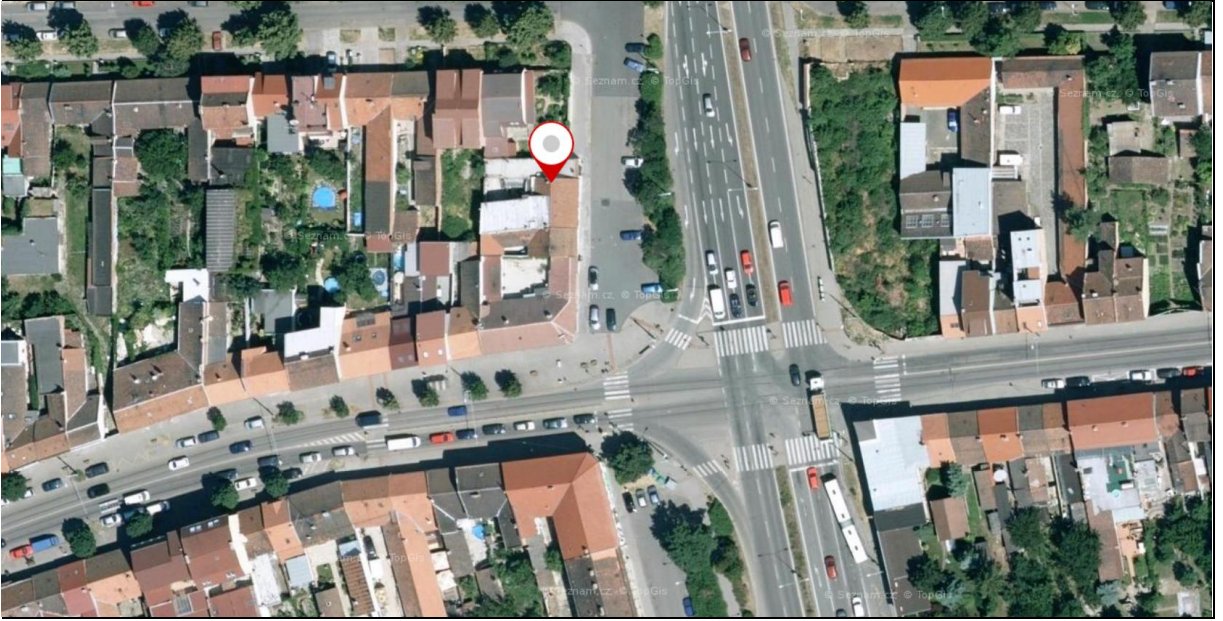
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Mapa





Katastrální mapa

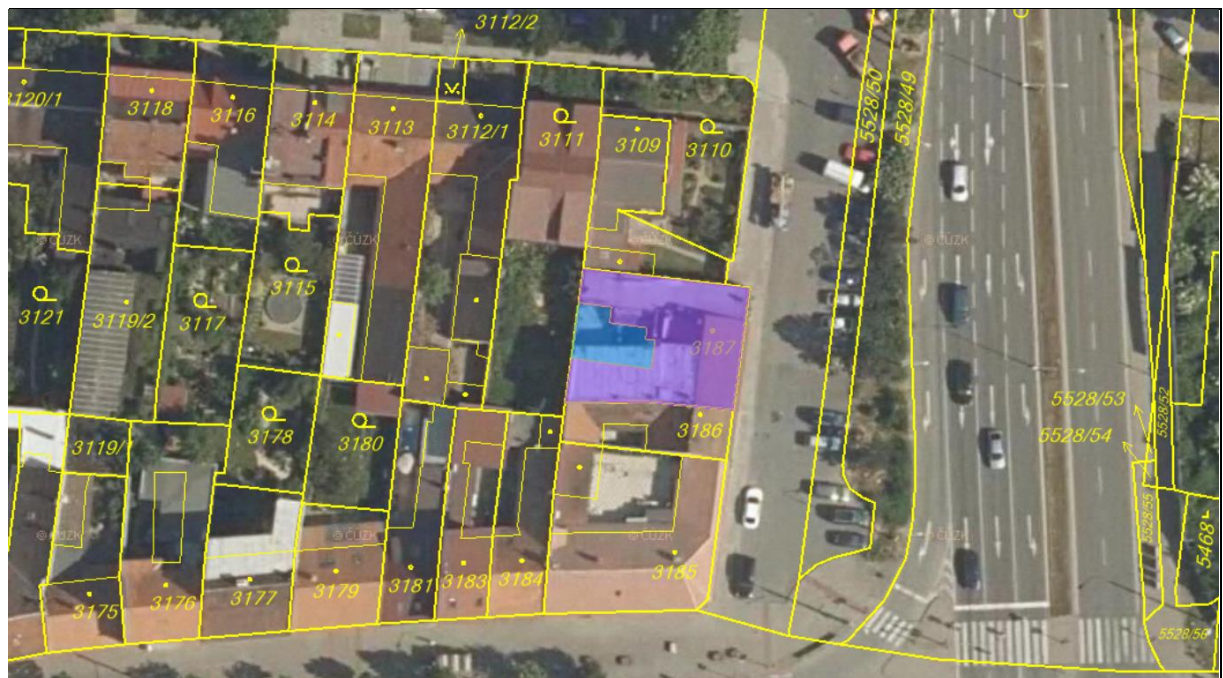




Foto č. 1: Celkový pohled na objekt č. pop. 3255 k.ú. Židenice



Foto č. 2 : Celkový pohled na objekt č. pop. 3255 k.ú. Židenice



Foto č. 3 : Celkový pohled na objekt č. pop. 3255 k.ú. Židenice



Foto č. 4 : Celkový pohled na objekt č. pop. 3255 k.ú. Židenice – dvorní část



Foto č. 5 : Celkový pohled na objekt č. pop. 3255 k.ú. Židenice - dvorní část



Foto č. 6 : Interiér garáže



Foto č. 7 : Interiér 1. NP



Foto č. 8 : Interiér bytu 1. NP



Foto č. 9 : Interiér bytu 1. NP



Foto č. 10 : Interiér bytu 1. NP



Foto č. 11 : Interiér bytu 2. NP

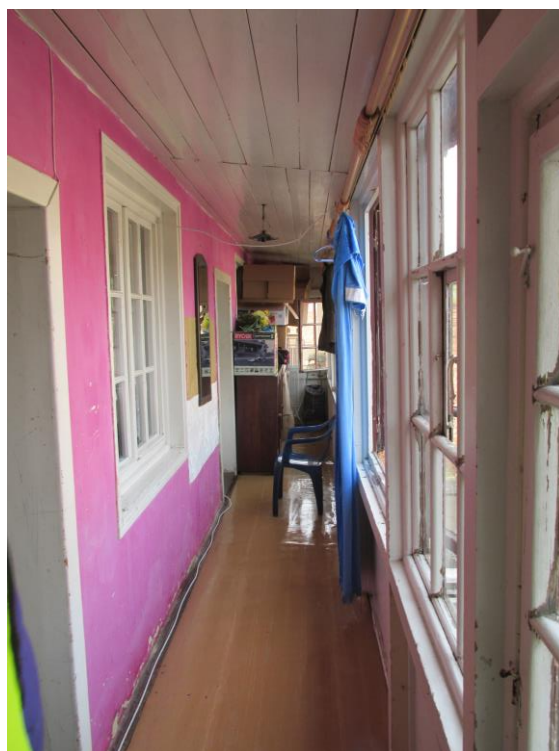


Foto č. 12 : Interiér bytu 2. NP



Foto č. 13 : Interiér bytu 2. NP



Foto č. 14 : Půda



Foto č. 15 : Terasa nad garáží



Foto č. 16 : Č. pop.