

Objednatel:

AMEX Brno, s.r.o.
Hlavní 290/74, 624 00 Brno

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 117-015-11

**jako doplněk
ke znaleckému posudku
č. 112-010-11**

Účel posudku:

A) Zjištění ceny nemovitostí dle současně platného cenového předpisu, a to:

- inv.č. M-09705 obslužná komunikace, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku),
- inv.č. M-09706 příjezdová komunikace, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku),
- inv.č. M-09709 kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m),
- inv.č. M-09710 vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m).

B) Stanovení ceny obvyklé pro realizaci dražby, nemovitostí v majetku objednatele, zapsaných na LV 1825 vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- objektu ubytovny na adrese Podzimní 966/4, Brno, inv.č. 09704, nacházející se na pozemku p.č. 2479/5 k.ú. Maloměřice,
- pozemku p.č. 2479/5, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Maloměřice.

Podle technického stavu ke dni 20.6. 2011 posudek vypracoval:

Ing. Stanislav Buchta

znalec

pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,

pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, inženýrské a dopravní,

Štefanikova 550

664 34 Kuřim

IČ 14670135

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 45. stran A4, z toho 12 stran A4 příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně 8.11. 2011

OBSAH

OBSAH	2
A. ÚVOD	3
A.1 Znalecký úkol	3
A.2 Základní pojmy	4
B. NÁLEZ	5
B.1 Informace o nemovitosti	5
B.2 Prohlídka a zaměření nemovitosti	6
B.3 Podklady pro vypracování posudku	6
B.4 Vlastnické a evidenční údaje	7
B.5 Informace o oblasti	8
B.6 Celkový popis a umístění oceňovaných nemovitostí	8
C. POSUDEK	9
D. ZÁVĚR	30
E. Znalecká doložka	32
F. PŘÍLOHY	33

A. Úvod

A.1 Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele, AMEX Brno, s.r.o., Hlavní 290/74, 624 00 Brno, na základě výsledků místního šetření, provedeného na místě samém dne 20.6. 2011 zpracovatelem posudku, na základě údajů uvedených ve znaleckém posudku č. 112-010-11 a na základě podkladů uvedených dále ve znaleckém posudku.

Úkolem znalce je:

A) zjistit, ceny nemovitostí dle současně platného cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., a to:

- inv.č. M-09705 obslužná komunikace, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).
- inv.č. M-09706 příjezdová komunikace, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku)
- inv.č. M-09709 kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m),
- inv.č. M-09710 vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m).

B) Stanovení ceny obvyklé pro realizaci dražby, nemovitostí v majetku objednatele, zapsaných na LV 1825 vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- objektu ubytovny na adrese Podzimní 966/4, Brno, inv.č. 09704, nacházející se na pozemku p.č. 2479/5 k.ú. Maloměřice,
- pozemku p.č. 2479/5, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Maloměřice.

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

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

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z 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. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu.

A.2 Základní pojmy

A.2.1 Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §§ 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění) k jiným účelům než k prodeji.

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

A.2.2 Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

A.2.3 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.2.4 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.2.5 Cena administrativní

Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku v platném znění a vyhl. MF ČR č.540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb., ve znění vyhl.č.452/20003 a vyhl.č. 640/2004 Sb.

A.2.6 Cena pořizovací

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

A.2.7 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení. Cenou reprodukční časovou se potom rozumí věcná hodnota – viz A.1.3

A.2.8 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.2.9 Obvyklá cena (hodnota)

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Hodnota se zpravidla stanovuje 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.

B. Nález

B.1 Informace o nemovitosti

B.1.1 Název nemovitosti: Budova – občanská vybavenost (objekt ubytovny), na pozemku p.č. 2479/5, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Maloměřice.

Adresa nemovitosti: Podzimní 966/4, 614 00 Brno

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Maloměřice

B.1.2 Název nemovitosti: obslužná komunikace, (inv.č. M-09705), výměra 56m², s povrchem zámková dlažba, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

B.1.3 Název nemovitosti: příjezdová komunikace, (inv.č. M-09706), výměra 357m², s povrchem živičným, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

B.1.4 Název nemovitosti: kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m), inv.č. M-09709.

B.1.5 Název nemovitosti: vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m), inv.č. M-09710.

B.2 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 20.6. 2011 za přítomnosti zástupce objednatele Ing. Bc. Hany Štelclové, zástupce firmy AMEX Brno, s.r.o., Ing. Čanderleho PhD, a znalce. Místní šetření jsem zahájil v 10:15 hod. Nejdříve jsem seznámil přítomné s rozsahem a obsahem prohlídky. Poté jsem se seznámil se stavem předmětných nemovitostí. Byl mi umožněn přístup na soukromý pozemek k ohledání, jak obslužné komunikace, tak příjezdové vozovky. Bylo provedeno orientační zaměření výměry dotčených nemovitostí, a protože byl zjištěn rozpor v předaných podkladech, a zaměření při místním šetření, bylo dohodnuto zaměření výměry dotčených nemovitostí geodetem. Místní šetření následně pokračovalo v objektu ubytovny zaměřením základních rozměrů objektu a prohlídkou konstrukcí. V průběhu místního šetření jsem také pořizoval fotodokumentaci, a to jak dotčených nemovitostí, tak souvisejících širších vztahů. Fotodokumentace je uložena v archivu znalce. Místní šetření bylo ukončeno v 11:15 hod.

Nálezy zjištěné při místním šetření jsou uvedeny dále ve znaleckém posudku.

B.3 Podklady pro vypracování posudku

B.3.1 Výkresová dokumentace

Jednostupňový projekt,
Jihomoravské vodovody a kanalizace,
Hybešova 16, 657 33 Brno

odp. projektant: B. Kozar

akce: Provozní středisko – II. stavba, Brno - Hády

datum: 10/1979

v rozsahu:

- č.v. 1 – Výpis materiálu
- č.v. 2 - Celkový pohled
- č.v. 3 – Plán základů
- č.v. 4 – Přízemí a poschodí
- č.v. 5 – Příčný řez
- č.v. 6 – Podélný řez B-B´
- č.v. 7 – Detail základů
- č.v. 8 - Rozpočet

B.3.2 Výkresová dokumentace

Jednostupňový projekt,
Jihomoravské vodovody a kanalizace,
Hybešova 16, 657 33 Brno

odp. projektant: Kozar

akce: Provozní středisko, JMVAK Brno - Hády

datum: 09/1979

v rozsahu:

- č.v. 2 - Situace
- č.v. 3 - Základy 1:100
- č.v. 4 – Přízemí 1:100
- č.v. 5 – Pohledy 1:200
- č.v. 6 – Střecha
- č.v. 7 – Příčné řezy
- č.v. 9 – Pohledy čelní
- č.v. 10 – Pohledy boční
- č.v. 11 – Kladečský plán stropu – I. podlaží
- č.v. 12 – Kladečský plán stropu – II. podlaží
- č.v. 13 – Deska - 5

B.3.3 Doplnění informací – Hády - ubytovna

Vypracoval: Ing. Bc. Hana Štelclová
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

B.3.4 Doplnění informací – Situace

Vypracoval: Ing. Bc. Hana Štelclová
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno

B.3.5 Ostatní související podklady (znalecké standardy).

1. ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
2. BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
3. BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7201-582-6.
4. BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
5. BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
6. BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007. ISBN: 978-80-7201-679- 2.
7. BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
8. BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2011..* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2011. ISBN 978-80-7204-719-2.

B.4 Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1825, k.ú. Maloměřice (490377), obec Brno (582786), okres Brno-město (CZ0642) :

A Vlastník nemovitosti:

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, Brno, Staré Brno, PSČ 657 33

případně prosklené, s ocelovými zárubněmi. Klempířské prvky pozinkovaný plech, střecha kryta vlnitým plechem. Vytápění centrální plyn. kotlem, tělesa litinová.

Svislé nosné konstrukce ve střední části jsou tvořeny cihelnými zdmi tloušťky 40cm, betonové stropy mají tloušťku 30cm. Svislé nosné konstrukce v krajních částech jsou tvořeny z dřevěných panelů Bučina, Zvolen, které mají tloušťku 10cm. Vodorovné stropní dřevěné dílce mají tloušťku 18cm.

Konstrukce střechy nad střední částí je tvořena pilířky, na kterých jsou uloženy nosné podélné ocelové nosníky profilu I č. 22, na kterých jsou umístěné ve spádu střechy dřev. krokve. Na krokvích jsou umístěné dřev. hranolky profilu 10/10 cm s krytinou z vlnitého plechu. Konstrukce střechy nad krajními částmi je tvořena nosnými dřevěnými sbíjenými vazníky, podélnými dřevěnými vaznicemi, na kterých je uložena krytina z vlnitého plechu. Zateplení konstrukce v prostoru střechy je provedeno zateplením stropu nad 2.NP.

Objekt byl postaven a předán do užívání v roce 1982 viz. Kolaudační rozhodnutí ze dne 1.11. 1982. Vchod do objektu je z ulice Podzimní. Objekt je přibližně obdélníkového půdorysu s hlavním průčelím orientovaným na západ. V současné době je část prostor pronajata, objekt nemá vybudované podkroví.

Objekt je napojen na plyn, veřejný vodovod, elektřinu a kanalizaci.

Přístup do objektu je zajištěn obslužnou komunikací šířky cca 1,1m, která má spíše charakter chodníku, s povrchem ze zámkové dlažby.

Příjezd k zadní části objektu je zajištěn příjezdovou komunikací šířky cca 3,0m, s povrchem živičným.

Předmětná kanalizační přípojka má charakteristiku-DN 300, délky 3,30 m, DN 200, délky 62,35 m.

Předmětná vodovodní přípojka má charakteristiku - DN 100 délky 11,7 m.

C. Posudek

C.1 Zjištění ceny nemovitostí, dle současně platného cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., a to:

C.1.1 obslužná komunikace, (inv.č. M-09705), výměra 56m², s povrchem zámková dlažba, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

C.1.2 příjezdová komunikace, (inv.č. M-09706), výměra 357m², s povrchem živičným, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

C.1.3 kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m), inv.č. M-09709.

C.1.4 vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m), inv.č. M-09710.

C.1.1 Obslužná komunikace, (inv.č. M-09705), výměra 56m², s povrchem zámková dlažba, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).**Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - § 10**

Přístupový chodník (inv.č. M-09705)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 56,00 m²**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11):	55,00 m ² * 480,- Kč/m ²	=	26 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,9740
Plná cena:		=	70 475,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,000 % - 42 285,50 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena ≡ 28 190,33 Kč**C.1.2 Příjezdová komunikace, (inv.č. M-09706), výměra 357m², s povrchem živičným, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).****Účelová komunikace - § 4**

Příjezdová komunikace (inv.č. M-09706)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt:	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika:	z kameniva prolévaný živicí
Kód CZ - CC:	211123
Množství:	357,00 m ² plochy komunikace

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	796,- Kč/m ²
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2840
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9740
Základní cena upravená	=	2 124,95 Kč/m ²

Plná cena: $357,00 \text{ m}^2 * 2 124,95 \text{ Kč/m}^2 = 758 607,15 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,000 \%$ - 455 164,29 Kč

Účelová komunikace - zjištěná cena 303 442,86 Kč

C.1.3 Kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m), inv.č. M-09709.

Přípojka kanalizace DN 200 mm - § 10

Přípojka kanalizace (inv.č.M-09709).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód CZ - CC: 2223

Délka: 62,35 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $62,35 \text{ m} * 1 450,- \text{ Kč/m} = 90 407,50 \text{ Kč}$

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,3240

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,9740

Plná cena: = 245 573,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 90 = 33,333 \%$ - 81 856,88 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena 163 716,22 Kč

Kanalizace trubní - § 4

Přípojka kanalizace (inv.č. M-09709)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN: 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): kamenina

Hloubka uložení potrubí: 1,90 m

Kód CZ - CC: 2223

Množství: 3,30 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	1 981,- Kč/m
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,3240
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9740
Základní cena upravená	=	5 380,97 Kč/m
Plná cena: 3,30 m * 5 380,97 Kč/m	=	17 757,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 90 = 33,333 \%$ - 5 919,01 Kč

Kanalizace trubní - zjištěná cena

11 838,19 Kč

C.1.4 Vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m), inv.č. M-09710.**Vodovody trubní - § 4**

Vodovodní přípojka (inv.č. N-09710).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN:	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub litinových
Hloubka uložení potrubí:	1,00 m
Kód CZ - CC:	2212
Množství:	11,70 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	2 238,- Kč/m
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,3520
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9740
Základní cena upravená	=	6 152,30 Kč/m
Plná cena: 11,70 m * 6 152,30 Kč/m	=	71 981,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,000 \%$ - 43 189,15 Kč

Vodovody trubní - zjištěná cena

28 792,76 Kč

C.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí v majetku objednatele, zapsaných na LV 1825 vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- objektu ubytovny na adrese Podzimní 966/4, Brno, inv.č. 09704, nacházející se na pozemku p.č. 2479/5 k.ú. Maloměřice,
- pozemku p.č. 2479/5 , zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Maloměřice.

C.2.1 Metody oceňování:

Cena zjištěná dle předpisu

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitost oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Metoda stanovení věcné hodnoty

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

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, (např. pro úvěrové řízení u ČS ve většině případů), podle odborného uvážení znalce využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti, bez dalších úprav.

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příj. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. **Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitost pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků. Pro případ stanovení přiměřené náhrady je možno vycházet z tzv. pořizovací ceny (hodnoty).**

Metoda výnosová

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Ve vyhlášce č. 640/2004 Sb. je cena zjištěná výnosovým způsobem označena C_V .

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 odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov apod. 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.

Názvosloví

Úroková míra <i>též úroková sazba,</i> <i>míra kapitalizace</i>	u [%] ; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
Úroková sazba setinná	i (bezrozměrná) p.a. (ročně) $i = \frac{u}{100}$ Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor,“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	- U – (Kč) - částka, která naběhne k jistině – J – za dobu - t – při úrokové míře – u -
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)

Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování,,. Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena, hodnota	C_v [Kč] Cena, hodnota zjištěná výnosovým způsobem

Výpočet výnosové hodnoty

Obecně

Výnosová hodnota je součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Možno tedy říci, že

výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Též „kapitalizovaná míra zisku,, „kapitalizovaný zisk,,

Výnosovou hodnotou nemovitosti rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře – u) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovitosti je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se dříve zohledňovala vyhláška č. 176/1993 Sb., ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb., počítá se jen s nájemným, nikoliv se službami. Vyhl.č.176/1993 Sb. byla zrušena – v současné době je prozatímně nahrazena Výměrem MF ČR č.06/2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytů....

Při odhadu nemovitosti nelze příjmy počítat ze zisku podniku (podnikatele), případně v nemovitosti umístěného, pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu nemovitostního celku, tzn. stavby plus pozemku. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

Metody víceřázkové

Předpokládají příjmy ve vzdálenějším časovém horizontu jako méně jisté; vyšší míra rizika se ve výpočtu projeví tak, že ve vzdálenějších letech bude použita vyšší úroková míra (tím se samozřejmě sníží výsledná cena).

Potřebné vztahy se odvodí z výše uvedených vzorců. Například pro případ, kdy:

- první tři roky (**fáze I**) uvažujeme konstantní roční čisté příjmy z_I , úrokovou míru u_I (setinná úroková míra i_I) a z ní odvozeného úročitele q_I ,
- další tři roky (**fáze II**) uvažujeme konstantní roční čisté příjmy z_{II} , úrokovou míru u_{II} (setinná úroková míra i_{II}) a z ní odvozeného úročitele q_{II} , diskontována o tři roky zpět,
- další tři roky (**fáze III**) uvažujeme konstantní roční čisté příjmy z_{III} , úrokovou míru u_{III} (setinná úroková míra i_{III}) a z ní odvozeného úročitele q_{III} , diskontováno o šest let zpět,
- nakonec je proveden prodej za částku, odpovídající věčné rentě z příjmu za desátý rok, diskontováno z desátého roku.

Jednotlivé fáze jsou vyjádřeny ve vzorci postupně jednotlivými za sebou jdoucími zlomky:

$$C_V = z_I \cdot \left(\frac{q_I^3 - 1}{q_I^3 \cdot i_I} \right) + z_{II} \cdot \left(\frac{q_{II}^3 - 1}{q_{II}^3 \cdot i_{II}} \right) \cdot \frac{1}{q_{II}^3} + z_{III} \cdot \left(\frac{q_{III}^3 - 1}{q_{III}^3 \cdot i_{III}} \right) \cdot \frac{1}{q_{III}^6} + \frac{z_{10}}{i_{10}} \cdot \frac{1}{q^9}$$

Příjmy pro výpočet výnosové hodnoty

Příjem z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle zbožného, nere realizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok; toto zohledňujeme buď přímo v příjmech, je-li známo konkrétní využití, nebo procentem z příjmů ve výdajích.

- **u nebytových prostorů** je třeba rozlišovat jednotlivé druhy, například:
 - u maloobchodních prodejnách a administrativních prostor zejména poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání apod. Důležitá je také možnost bezproblémového parkování u obchodu. Obchody v prvním podlaží, přístupné přímo z ulice, jsou podstatně výhodnější než obchody v jiných podlažích. Velkou roli hraje také vzdálenost plochy od uliční fronty; při vyšší vzdálenosti (zejména nad 25 m) již atraktivita plochy klesá. Rozdíl je také například u obchodních pasáží, zda jsou slepé nebo průchozí do další ulice; v průchozí pasáži bývá pohyb chodců a z něj vyplývající tržby vyšší.
 - Důležitá je také ulice, na níž se obchodní prostory nacházejí; na ulici, v níž je řada obchodů, se dosahují vyšší tržby a z toho vyplývá i možnost dosažení vyššího nájemného. Naopak ulice s osamělými izolovanými obchody jsou na tom podstatně hůře. Rapidní pokles lze sledovat u takovýchto ulic i tehdy, když jsou kolmé na třídy obchodní; se vzdáleností od obchodní ulice výnosnost exponenciálně klesá.
 - Skladové prostory příslušející k obchodům se zpravidla pronajímají za nižší nájemné, zejména tehdy, jsou-li neúměrně veliké.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Dále uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit ev. další vlastník.

Daň z nemovitostí

Výše daně z nemovitostí se určí zpravidla z daňového příznání.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci.

Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby. Seriózní výše pojistného se dnes jeví ve výši 2,3 % z reprodukční ceny staveb. Konkrétně však závisí na obci a jejím hasičském vybavení, poloze nemovitosti v obci a její přístupnosti, blízkosti hasičské stanice, vybavení stavby požárními hlásiči a způsobem signalizace.

Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let.

Za situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje,“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné.

Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých příjmů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Dalším nákladem mohou někdy být výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor resp. s prostorami správce domu, skladu materiálu pro údržbu apod. (v pronajatých prostorách si tyto náklady hradí samozřejmě nájemníci mimo uvažované nájemné).

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno například provádět :

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně výdajů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, dohled nad těmito opravami,
- jednání s úřady, pojišťovnou apod.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Amortizace

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení příjmů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbu danou předpisem. Například u nemovitostí v současné době je doba odepisování 30 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, vlastník od nikoho nic nedostává, má jen úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovupostavením, nebo koupí obdobné, obdobně opotřeбенé nemovitosti). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, s tím, že i úroky se přičítají a zůstávají do dalších let.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

kde značí

- X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její znovupořízení,
- C ... časovou cenu stavby (nákladová – reprodukční – cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřeбенí); při zkoumání podnikatelského záměru můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu apod.,
- i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech)
- q ... úročitele ($q = 1 + i$)
- n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Neúplné pronajmutí

Zejména u nemovitostí s více pronajímatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

Pronajmutí pozemku

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby + pozemku. Pokud bychom chtěli vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, bylo by třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek. Obdobně v případech, kdy vlastníkem pozemku je jiný subjekt než u stavby.

Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu

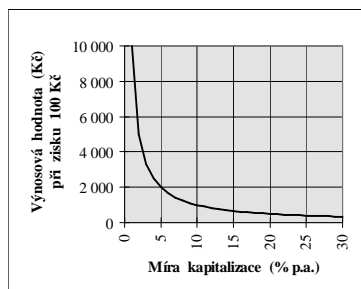
Pro výnosovou hodnotu uvažujeme u nemovitosti stav etalonu – objekt v řádném stavu, řádně udržovaný. Pokud objekt v takovém stavu není, je třeba na konci – po výpočtu výnosové hodnoty – náklady na uvedení do stavu etalonu odečíst. Například u **objektu s velmi zanedbanou údržbou**, kterou bude nutno po zakoupení jednorázově ve velkém rozsahu dodatečně provést, aby se stavba dostala do stavu průměrné údržby, bude výnosová hodnota dána vztahem:

$$C_V = C_{VE} - NU$$

kde značí:

- C_V ... výnosovou hodnotu nemovitosti ve stavu ke dni ocenění,
 C_{VE} ... výnosovou hodnotu etalonu – dané nemovitosti za předpokladu řádného stavu pro pronajímání,
 NU ... náklady na „dohnání“, zanedbané údržby (zjištěné odborným odhadem nebo rozpočtem).

Míra kapitalizace pro výpočty výnosové hodnoty



Závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace

Použitá míra kapitalizace je velmi závažnou položkou při výpočtech výnosové hodnoty.

Na obrázku je názorně vidět citlivost výsledku při výpočtu vztahem pro věčnou rentu.

Vztah nominální úrokové míry, inflace a reálné úrokové míry

V tzv. nominální úrokové sazbě, odvozované obvykle z úroků na úvěry v bankách, není započten vliv inflace, která znehodnocuje dosažené úroky. Pro výpočty výnosnosti investice do vkladu v peněžním ústavu je vhodné odvodit i úrokovou sazbu reálnou, se započtením vlivu inflace.

Je však třeba si uvědomit, že není možno bezmyšlenkovitě porovnávat jistinu v peněžním ústavu s hodnotou nemovitosti. Při inflaci reálná hodnota jistiny klesá. Ceny stavebních prací však při inflaci zpravidla stoupají (nemusí to ovšem být vždy pravidlem, jak dokazuje vývoj ve SRN, kde tzv. Bauindex posledních několik let stagnuje). Při vzestupu cen stavebních dodávek stoupá i reprodukční cena staveb. Pokud bychom odečetli roční znehodnocení opotřebením, pak například při naší stávající asi šestiprocentní inflaci bude vzestup časových cen staveb ročně kolem čtyř procent, takže inflace se projeví vlastně pouze dvěma procenty za znehodnocení stavby opotřebením. Obdobně lze předpokládat ve stabilním hospodářství i vzestup smluvního nájemného podle inflačních doložek ve smlouvách, takže ani zde znehodnocení nehrozí. Obvyklá cena nemovitosti se počítá zpravidla průměrem z věčné a výnosové hodnoty; v uvedeném příkladu by průměrný vliv inflace včetně znehodnocení stavby opotřebením byl asi 1 %. Z obojího vyplývá, že **vliv inflace bude natolik nízký, že se s ním zpravidla při výnosovém hodnocení nemovitostí neuvažuje**. Jiné to ovšem bude při výpočtu amortizačních srážek, u nichž musíme uvažovat míru kapitalizace reálnou.

Metoda váženého průměru (střední hodnoty)

Pro náš účel se jako vhodné jeví stanovení věčné hodnoty a hodnoty stanovené výnosovou metodou, pro které jsou k dispozici reálné vstupní údaje.

Pro stanovení výsledné hodnoty vypočteme střední hodnotu přiřazením stanovené váhy pro jednotlivě dosažené výsledky.

Na zjištění obecné ceny má ve vliv, kromě popsaných metod, značný podíl úsudek. Proto dvě strany, provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům, v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Při stanovení hodnoty se zvažuje současná situace i budoucí možný vývoj. Tento však dosud nemá pevná pravidla v oblasti budoucích výnosů a pravidla úrokové míry kapitalizace (tyto nejsou exaktně zjistitelné).

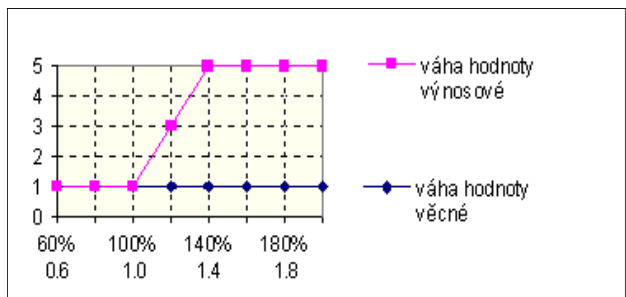
Bradáčova úprava metody váženého průměru

Výpočet podle originálního postupu Naegeliho má jednu nevýhodu - jedná se o změny skokem, což nikdy nebývá dobré. Pokud bychom chtěli plynulou čáru, pak je třeba propojit body s rozdílem výnosové a věčné hodnoty $R = 0$ (váha výnosové hodnoty = 1) a s rozdílem $R = 40\%$ (váha výnosové hodnoty = 5). Takové podmínky vyhovuje přímka o směrnici (-n- je váha výnosové hodnoty) :

$$n = \frac{\text{věcná hodnota} - \text{výnosová hodnota}}{\text{výnosová hodnota}} \times 10 + 1$$

Průběh váhy věcné a výnosové hodnoty v závislosti na tom, jakým násobkem výnosové hodnoty je hodnota věcná, je tabelárně i graficky uveden v obrázku.

k %	váha hodnoty	
	věcné	výnosové
60%	1	1
80%	1	1
100%	1	1
120%	1	3
140%	1	5
160%	1	5
180%	1	5
200%	1	5



Metoda váženého průměru - váha věcné a výnosové hodnoty v závislosti na poměru věcné hodnoty k hodnotě výnosové (výnosová hodnota = 1,0 resp. 100 %)

Vzorcem za pomoci plynulé lomené čáry je pak možno vyjádřit vážený průměr takto:

$$CO = \frac{C_N + n \cdot C_V}{n + 1}$$

kde značí:

CO váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

C_N nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1,

C_V výnosovým způsobem zjištěnou cenu staveb (+ pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

n váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_V); tato váha činí:

a) je-li $C_N \leq C_V$, je $n = 1$,

b) je-li $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $n = 5$

c) **jen v ostatních případech** se n vypočte pomocí vzorce

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1$$

Porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním 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 odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Bylo provedeno porovnání s obdobnými objekty, které byly v dané době nalezeny v databázi znalce a na internetovém serveru www.reals.cz a www.sreality.cz.

C.2.2 Ocenění

C.2.2.1 Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem

a) Hlavní stavby

a₁) Střední zděná část - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12,37*14,90	=	184,31 m ²
2.NP:	12,37*14,90	=	184,31 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	184,31 m ²	3,65 m	672,73 m ³
2.NP:	184,31 m ²	3,30 m	608,22 m ³
Součet	368,62 m ²		1 280,95 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 280,95 / 368,62 = 3,47 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 368,62 / 2 = 184,31 m²

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba 1.NP:	184,31*3,65	=	672,73 m ³
Vrchní stavba 2.NP:	184,31*3,30	=	608,22 m ³
Zastřešení:	184,31*1/2*0,90	=	82,94 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 363,89 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové s izolací	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z cihel	S	100,00
3. Stropy:	betonové	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaná vlnovka	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	ocelové	S	100,00

11. Dveře:	plné a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	instalován	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	studená i teplá	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	ze všech zařízení	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					94,20
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9420

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9558
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0800
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9740
Základní cena upravená	=	5 041,98 Kč/m ³
Plná cena: 1 363,89 m ³ * 5 041,98 Kč/m ³	=	6 876 706,10 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 29 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 100 = 29,000 %	-	1 994 244,77 Kč
Střední zděná část - zjištěná cena	=	4 882 461,33 Kč

a₂) Krajiní dřevěné části - § 3**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód CZ - CC:	113012

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12,50*24,15+12,50*21,19	=	566,75 m ²
2.NP:	12,50*24,15+12,50*21,19	=	566,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	566,75 m ²	3,65 m	2 068,64 m ³
2.NP:	566,75 m ²	3,20 m	1 813,60 m ³
Součet	1 133,50 m ²		3 882,24 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 3 882,24 / 1 133,50 = 3,43 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1 133,50 / 2 = 566,75 m²

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba 1.NP: 566,75*3,65	=	2 068,64 m ³
Vrchní stavba 2.NP: 566,75*3,20	=	1 813,60 m ³
Zastřešení: 566,75*1/2*0,90	=	255,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	4 137,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové s izolací	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné trámové	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytiny střech:	pozinkovaná vlnovka	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00

7. Úprava vnitřních povrchů:	nátěr, tapeta	P	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	nástříky na bázi umělých hmot	P	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	nejsou	C	100,00
11. Dveře:	hladké plné a prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	PVC	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
17. Bleskosvod:	instalován	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	studená i teplá	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	ze všech zařízení	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	není	C	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	elektrický vaříč	P	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	není	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	7,10	100,00	0,46	3,27
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	C	2,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	P	5,80	100,00	0,46	2,67
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	100,00	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					81,44
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8144

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9316
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9122

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8144
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0800
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9740
Základní cena upravená	=	4 691,87 Kč/m ³
Plná cena: 4 137,28 m ³ * 4 691,87 Kč/m ³	=	19 411 579,91 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 29 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 80 = 36,250 %	-	7 036 697,72 Kč
Krajní dřevěné části - zjištěná cena	=	12 374 882,19 Kč
Zjištěná cena celkem za obě části	=	17 257 343,52 Kč

Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem je 17 257 345 Kč

slovy: sedmnáctmilionůdvěstěpadesátsedmtisíctřistačtyřicetpět Kč

OCENĚNÍ POZEMKŮ**Stavební pozemek - § 27 - § 32**Oceňovaný pozemek je v cenové mapě stavebních pozemků statutárního města Brna č.8 v oblasti 1510, cena je tedy 1510 Kč/m²**Pozemky oceněné dle cenové mapy.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2479/5	731,00	1510,00	1 103 810,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				1 103 810,-

Stavební pozemek - zjištěná cena = **1 103 810,- Kč**

slovy: jedenmilionstotřítisícosmsetdeset Kč

C.2.2.2 Stanovení věcné hodnotyOcenění 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).

Ocenění bylo provedeno metodou, a to za pomoci vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti je vypočtena z ceny zjištěné dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., bez koeficientu prodejnosti a je uvedena v tabulce :

Cena budovy zjištěná nákladovým způsobem	17 257 343,52 Kč
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	0,9740
Věcná hodnota budovy	17 718 011,83 Kč
Pozemek podle cenové mapy	1 103 810 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty nemovitosti:

Budova	17 718 011,83 Kč
Pozemek	1 103 810 Kč
Věcná hodnota nemovitosti	18 821 821,83 Kč

Věcná hodnota po zaokrouhlení 18 821 820 Kč

Věcná hodnota nemovitosti je 18 821 820 Kč.

slovy: osmnáctmilionůosmsetdvacetjednatisícůosmsetdvacet Kč

C.2.2.3 Cena stavby zjištěná metodou výnosovou

Pozn.: Níže uvedená tab.č. 1 představuje výnosy a náklady ubytovny v letech 2005 – 2010. Byla vypracována a zaslána Ing. Bc. Hanou Štelclovou, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno, dne 24.6. 2011 jako podklad pro vypracování znaleckého posudku.

Tab. č. 1:

	r. 2005 v tis.Kč	r. 2006 v tis.Kč	r. 2007 v tis.Kč	r. 2008 v tis.Kč	r. 2009 v tis.Kč	r. 2010 v tis.Kč
materiál	35	30	64	54	29	11
energie (elektřina+plyn)	282	380	241	364	386	157
opravy a udržování	156	236	208	125	50	40
služby (úklid, střežení, odpady, telefony, nájemné)	757	728	767	790	764	492
mzdy	538	574	592	639	669	682
soc.pojištění a soc.náklad	233	245	245	268	272	282
daně a poplatky	54	55	58	61	103	42

ostatní provozní náklady	-	23	-	-	-	-
odpisy	117	115	115	116	132	116
vnitropodn. náklady (praní prádla + režie)	220	221	259	246	228	158
Náklady celkem	2 392	2 607	2 549	2 663	2 633	1 980
Tržby z prodeje služeb	2 596	2 800	3 126	3 517	2 368	1 093
HV(zisk +, ztráta -)	+204	+193	+577	+854	-265	-887

Za roky 2005 – 2010 je průměrný rozdíl mezi náklady a tržbami z prodeje služeb 112 667,- Kč.

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

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

kde N je roční nájemné snížené o výdaje

p je míra kapitalizace v procentech dle přílohy č. 16.

V případě budov pro obchod a komerci $p = 7 \%$

Roční nájemné z nemovitosti celkem	112 667
Cena zjištěná výnosovým způsobem: $C_v = 112\,667 / 0,07$	1 609 528,60 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem po zaokrouhlení	1 609 530 Kč

Cena zjištěná výnosovým způsobem 1 609 530 Kč.

slovy: jedenmilionšestsetdevěttisícpětsettřicet Kč

C.2.2.4 Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti váženým průměrem

Cena zjištěná výnosovým způsobem C_v	1 609 530 Kč
Věcná hodnota C_N	18 821 820 Kč
Váha výnosové hodnoty: je-li $C_v / C_N < 1,40$, $C_N > C_v$, potom	$n=108$
je $n = (10 \times C_N - C_v / C_v) + 1$	
Obvyklá hodnota váženým průměrem: $C = (n \cdot C_v + C_N) / (n + 1)$	1 767 440,90 Kč
Obvyklá hodnota váženým průměrem po zaokrouhlení	1 767 440 Kč

Obvyklá hodnota nemovitosti stanovená váženým průměrem je 1 767 440 Kč.

slovy: jedenmilionsedmsetšestsetsedmtisícčtyřistačtyřicet Kč

C.2.2.5 Cena stavby zjištěná porovnávacím způsobem

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jako celku. Ocenění nemovitostí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Pro ocenění dané nemovitosti má být použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Prof. Ing. Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota. Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitostí a tak podrobně definovaných objektů (viz výše) jak předpokládá tato metoda, zejm. pro odvození jednotkových srovnávacích cen (za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté), bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku, viz část A. bod 2.1 „Základní pojmy“, tohoto posudku.

Tab. 2 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Počet pokojů, případně počet lůžek	Zastavěná plocha m ²	Pozemek m ²	Jiné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Oceň. objekt	Brno, ul. Podzimmí	60x2-lůžkový 120 lůžek	751	731	ubytovna, smíšená budova, užitná plocha cca 724m² , stav dobrý, 2 patrový, nepodsklepený, po částečné rekonstrukci, parkování za objektem
1	Boudky, Velké Němčice	36 lůžek	289	3763	víceúčelový objekt, cihelná budova, stav velmi dobrý, 2 patrový, suterén, zařízený, užitná plocha 690 m² ,
2	Olešnice	-	580	6200	víceúčelový objekt, cihlová budova, užitná plocha podlahová 950 m² , stav velmi dobrý, 2 patrový, možnost restaurace, parkování u objektu
3	Mutěnice	7x2-lůžkový, 7x apartmán (rozestavěno)	1012	7442	penzion, cihelná budova novostavba, zastavěná plocha 1012 m² , stav před dokončením, přízemní, parkování u objektu
4	Kuřim	-	1961	3301	ubytovna, budova KORD (montovaná – ocelová konstrukce + zateplení), užitná plocha 1734 m² , stav velmi dobrý, 3 patrová,
5	Nosislav	30 lůžek	289	-	víceúčelový objekt, cihlová budova, užitná plocha 690 m² , stav velmi dobrý, 2 patrový, podsklepený, po částečné rekonstrukci, možnost restaurace, parkování u objektu

6	Brno, Komárov	5x-lůžkových, 16x2-lůžkový, 2x 4-lůžkový (50 lůžek)	-	2613	ubytovna, cihelná budova, stav dobrý, 3 patrová, kompletní stávající vybavení – zařízení, včetně restaurace, možnost další výstavby, parkování u objektu
7	Zastávka u Brna	440 m ² užitná plocha pokojů	-	844	ubytovna (penzion), cihelná budova, stav dobrý, užitná plocha celková 1235 m², 440 m² užitná plocha pokojů , 2 patrová, zařízení, včetně restaurace, možnost další výstavby v půdním prostoru, parkování u objektu
8	Brno-jih	50 lůžek	-	2200	ubytovna, smíšená budova, užitná plocha 384 m² , v průmyslové zóně, stav velmi dobrý po rekonstrukci (plastová okna, elektrokotle), 2 patrová, příjezd po asfaltové silnici
9	Satov, okres Znojmo	45 lůžek	-	-	v blízkosti hranice s Rakouskem, okres Znojmo, penzion, cihelná budova, užitná plocha 1374 m² , stav před rekonstrukcí, 2 patrová, 100m ² kancelář, restaurace,
10	Brno, Líšeň	60 lůžek	433	1858	ubytovna, 1 NP, cihelná budova, užitná plocha 320 m² , stav po rekonstrukci velmi dobrá, nepodsklepená, zařízení, parkování u objektu
11	Popůvky, okr. Brno-venkov	6 pokojů + byt 4+kk	-	1200	penzion s restaurací cca 100 míst, 2 NP, smíšená budova, užitná plocha 537 m² , stav velmi dobrý, kompletně zařízený, bazén, parkování u objektu

Tab. 3 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 možnost parkování	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce (hotel, restaurace)	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	5 900 000	0,95	5 605 000	0,85	0,85	0,95	1,30	1,50	1,00	1,338	4 189 088
2	2 750 000	0,95	2 612 500	0,60	1,00	1,00	1,10	1,20	1,00	0,792	3 298 611
3	8 000 000	0,95	7 600 000	0,80	1,25	1,00	0,90	1,35	1,10	1,337	5 684 368
4	11 000 000	0,95	10 450 000	0,95	1,30	0,95	1,15	1,45	1,00	1,956	5 342 536
5	5 780 000	0,95	5 491 000	0,75	0,85	1,00	1,30	1,00	1,00	0,829	6 623 643
6	34 000 000	0,95	32 300 000	1,00	0,80	1,00	1,60	1,90	1,30	3,162	10 215 054
7	4 950 000	0,95	4 702 500	0,95	0,70	1,00	1,40	1,00	1,30	1,210	3 886 364
8	17 000 000	0,95	16 150 000	1,00	0,80	0,95	1,30	1,70	1,10	1,848	8 739 177
9	5 100 000	0,95	4 845 000	0,95	1,00	0,95	1,40	1,00	1,30	1,643	2 948 874
10	5 900 000	0,95	5 605 000	1,00	0,85	1,00	1,40	1,60	1,00	1,904	2 943 803
11	7 500 000	0,95	7 125 000	0,90	0,85	1,00	1,20	1,25	1,30	1,492	4 775 469
Celkem průměr										Kč	5 331 544
Minimum										Kč	2 943 803
Maximum										Kč	10 215 054
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na možnost parkování v objektu nebo v areálu										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										

K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší		
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		5 331 544 Kč

C.2.2.6 Rekapitulace cen

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	18 821 820 Kč
Výnosová hodnota	1 609 530 Kč
Odhad obvyklé hodnoty: váženým průměrem	1 767 440 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	5 331 544 Kč
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	5 500 000,00 Kč

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Maloměřice, s poměrně dobrou dostupností do centra města (cca 3,5 km), s přístupem přímo z místní komunikace. Pozitivem je komerční využití objektu. Negativem je stavebně-technický stav objektu, především stav jeho krajních částí z dřevěných panelů, který bude důvodem menších investic do oprav objektu. Stavebně-technický stav objektu byl zohledněn i v ceně obvyklé, tržní, podle odborného odhadu znalce. Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti váženým průměrem z výnosové hodnoty a věcné hodnoty je ovlivněn skutečností, že objekt nebyl vždy plně pronajat.

Pozemky p.č. 2447/1 a p.č. 2479/1 v k.ú. Maloměřice, na kterých se nachází obslužná a příjezdová komunikace objektu, má v majetku společnost Českomoravský cement, a.s., a vlastník předmětného objektu, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno, je má pouze pronajaty.

Podobná situace je i s povrchem komunikací, který je v majetku statutárního města Brna, a vlastník předmětného objektu, Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 254/16, 657 33 Brno, má povrch komunikací pouze pronajaty.

Obvyklou cenu oceňované nemovitosti jsem stanovil s ohledem na všechny uvedené skutečnosti.

D. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zjištění ceny nemovitostí, dle současně platného cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., a to:

C.1.1 obslužná komunikace, (inv.č. M-09705), výměra 56m², s povrchem zámková dlažba, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

C.1.2 příjezdová komunikace, (inv.č. M-09706), výměra 357m², s povrchem živičným, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

C.1.3 kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m), inv.č. M-09709.

C.1.4 vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m), inv.č. M-09710.

C.1.1 Obslužná komunikace, (inv.č. M-09705), výměra 56m², s povrchem zámková dlažba, na části p.č. 2479/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

Zjištěná cena 28 190 Kč

C.1.2 Příjezdová komunikace, (inv.č. M-09706), výměra 357m², s povrchem živičným, na části p.č. 2479/1 a části p.č. 2447/1 k.ú. Maloměřice (bez pozemku).

Zjištěná cena 303 443 Kč

C.1.3 Kanalizační přípojka jednotná (DN 300 délky 3,30 m, DN 200 délky 62,35 m), inv.č. M-09709.

Zjištěná cena 175 554 Kč

C.1.4 Vodovodní přípojka (DN 100 délky 11,7 m), inv.č. M-09710.

Zjištěná cena 28 793 Kč

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny nemovitostí v majetku objednatele, zapsaných na LV 1825, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- objektu ubytovny na adrese Podzimní 966/4, Brno, inv.č. 09704, nacházející se na pozemku p.č. 2479/5 k.ú. Maloměřice,
- pozemku p.č. 2479/5 , zastavěná plocha a nádvoří , k.ú. Maloměřice.

**Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění, je mnou stanovena obvyklá cena souboru posuzovaných nemovitostí -
- k uvedenému datu stanovena na :**

5 500 000,-Kč

slovy : pětmilionpětsettisíc Kč

V Brně, dne 8.11. 2011

Ing. Stanislav Buchta,
znalec
Štefanikova 550
664 34 Kuřím

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 2.2.2001 č.j. M-155/2001, pro základní obory:

- Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti
- Stavebnictví, odvětví stavby obytné, odvětví stavby průmyslové, odvětví stavby inženýrské, odvětví stavby dopravní

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 117 – 015 - 11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 117 – 015 - 11 podle připojené likvidace.

F. Přílohy

- **Náklady a výnosy ubytovny v letech 2005-2011.**
- **Srovnávací objekty (nemovitosti).**