

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1949 / 011 / 2022



stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m²
jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16,
katastrální území Staré Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na **LV č. 10001** u Katastrálního úřadu
pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Objednávka

Posudek vypracoval :

Datum místního šetření:

V Brně, dne

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

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1,
Brno, majetkový odbor
9632200046

Ing. Pavlovský Josef, znalec,
bytem Prostřední 830, 664 01 Bílovice nad Svitavou
tel. 777279679, e-mail: jpavlovsky@seznam.cz

17. 02. 2021, 19. 02. 2021 a 09. 06. 2022

10. 06. 2022

1. Zadání

Úkolem znalce je zjištění **obvyklé ceny** pozemku p.č.1301 včetně budovy č.p. 254, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé /tržní hodnoty při případném prodeji.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m² jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16, katastrální území Staré Brno, okres Brno–město. Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pro potřeby majitele nemovitostí pro účely prodeje. Na základě písemného požadavku objednatele znaleckého posudku nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

Znalecký posudek je proveden podle zákona č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. (s účinností ke dni 1.1.2022), kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Tento znalecký posudek je aktualizací znaleckého posudku č.1911/001/2021 ze dne 21.2.2021.

Na základě požadavku objednatele nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 09.06.2022. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 17.2.2021, 19.2.2021 a 9.6.2022.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 vydaný dne 10.6.2022 Katastrálním úřadem Brno-město. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632200046 ze dne 26.4.2022, číslo jednací MMB/0248406/2022
- stavebně technický průzkum oceňovaného objektu, zpracoval Qualiform, znalecký ústav, únor 2019
- znalecký posudek č. 28500-745/2016, který zpracoval Qualiform, znalecký ústav, červen 2016
- informace o prodeji obdobných objektů
- projektová dokumentace stavebně technického průzkumu, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- zaměření původního stavu, stavební výkresy, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- studie navrhovaného stavu, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- odhad předpokládaných nákladů na realizaci navrhovaného stavu, z února 2019
- **znalecký posudek č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který zpracovala Ing. Lucie Janíčková, o určení ceny obvyklé služebností, které zatěžují oceňované věci nemovité**
- informace o výši nájemného získané jednat z nabídek realitních kanceláří a také z databáze znalce

- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR vyhlášky č. 424/2021 Sb. (s účinností ke dni 1.1.2022), kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.
- 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2018 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 424/2021 Sb., resp. 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „**nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky**“.

Podle §1b vyhlášky 424/2021 Sb., resp. 488/2020 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst. 1) „**tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě**

výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.

Jsem názoru, že by bylo vhodné i ocenění výnosovým způsobem, nicméně vyhláška toto neumožňuje.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m² jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16, katastrální území Staré Brno, okres Brno–město.

Jedná se o lokalitu situovanou v těsné blízkosti centra města Brna.

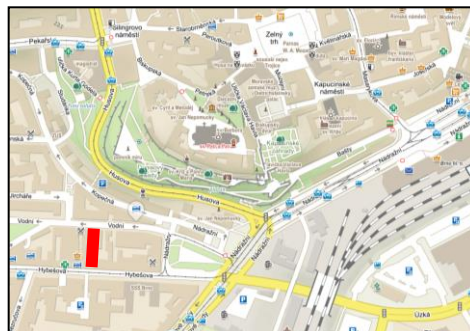
Oceňovaný objekt se nachází mezi ulicí Hybešova (č.o.16) a ulicí Vodní (č.o.9).

Přístup je z obou stran. Z ulice Vodní je také možný vjezd na pozemek (dvůr).

Vzdálenost do centra města (hlavní vlakové nádraží) je asi 650 metrů. Kostel sv. Petra a Pavla (Petrov) je vzdušnou čarou vzdálen necelých 350 metrů.

Lokalitu lze hodnotit jako zajímavou.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály.



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

Zastávka městské hromadné dopravy je ve vzdálenosti asi 125 metrů.

Přístup je po zpevněné komunikaci, jedno parkovací místo je ve vlastní garáži přístupné z ulice Vodní, omezené parkování je možné na vlastním pozemku a další parkování je možné na veřejných komunikacích v okolí objektu, kolem ulice Vodní.

Na ulici Hybešova parkování není možné.

Jedná se o řadový objekt vnitřní, zděný,

půdorysného tvaru písmene L.

Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží.

Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží. Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek.

Dále je zde budova ve dvorním traktu, která není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží. Součástí této budovy je garáž přístupná z ulice Vodní.

Celý objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako celek, jedno číslo parcelní p.č.1301 a jedno číslo popisné č.p. 254.



Konstrukčně jsou všechny části objektu obdobné. Postaveno ze standardních materiálů. Svislé nosné konstrukce zděné, stropy nad podzemním podlažím nespalné, ostatní dřevěné. Konstrukce krovu sedlová i pultová, krov dřevěný, krytina tašková i plechová.

Okna dřevěná, dveře dřevěné. Nášlapné vrstvy podlah jsou z PVC, z keramických dlažeb, případně textilní.

Vytápění ústřední, radiátory litinové, zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohříváčem vody, v zadní části převážně elektrickými průtokovými ohříváči (většinou chybí).

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.

Objekt byl využíván do konce března 2016. Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.

V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.

Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Byla předložena studie „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala firma Qualiform, znalecký ústav v únoru 2019.

V rámci této studie bylo zpracováno zaměření stávajícího stavu, statické posouzení a studie navrhovaného stavu včetně odhadu předpokládaných nákladů na realizaci navrhovaného stavu. V této dokumentaci je zpracována úvaha na přestavbu domu na dům bytový a to o 18-ti jednotkách určených k bydlení.

Dle této studie by zde mohly být jednotky o užitné ploše 1 092 m².

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 10.6.2021 :

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno

4.3. Popis objektu

Uliční objekt s dvorním křídlem

Jedná se o zděný objekt, půdorysného tvaru písmene L.

Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží. Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží.

Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek.

Dále je zde budova ve dvorním traktu, která není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží. Součástí této budovy je garáž přístupná z ulice Vodní.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených na maltu vápenocementovou založené na základových pasech, které jsou cihelné, popřípadě smíšené z cihel a kamene. V přední části bez izolace proti zemní vlhkosti, v zadní části dvorního křídla bylo provedeno v roce 2001 podřezání zdiva a izolace doplněna.

Zdivo v podzemním podlaží je vlhké, omítka v podzemním podlaží je z větší části opadaná, částečně osekána.

V části dvorního křídla nosné konstrukce vykazují trhliny v místech zadního schodiště.

Stropní konstrukce nad podzemním podlažím jsou cihelné klenbové. Ostatní stropy jsou dřevěné trámové s podbitím (záklap z prken, omítka). U některých trámů bylo zjištěno poškození zhlaví nosných trámů (vlivem dřevokazné houby).

Schodiště do podzemního podlaží je jednoramenné z betonových stupňů. Hlavní schodiště je dvouramenné, teracové stupně, litinové zábradlí.

Střecha nad uliční částí je sedlová, konstrukce krovu dřevěná. Střešní krytina je plechová na asfaltové lepence a bednění. Krov vaznicový se stojatou stolicí. Vstup do prostoru krovu je průlezem ze schodišťového prostoru.

Střecha nad dvorní částí je pultová, konstrukce krovu dřevěná. Krytina je tašková.

V roce 2000 byla provedena rekonstrukce krovu v zadní části dvorního křídla, výměna střešních tašek, paropustná zábrana, nové laťování a v této části objektu nové klempířské konstrukce.

Podlaha z pálených cihel půdovek. V půdním prostoru je celkem osmnáct zděných komínů, které jsou vyvedeny nad střešní konstrukci.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na konci své životnosti.

Nášlapné vrstvy podlah v nadzemních z dřevěných parket, prken, PVC keramická a betonové dlažby. Schodiště je teracové.

V místnostech sociálního zázemí je keramická dlažba a běžný keramický obklad.

Omítky vápenocementové. Část stěn je opatřena sádkartonovými předstěnami.

Okna jsou dřevěná různého stáří. V roce 2007 byly v uliční fasádě osazena nová okna ve druhém a třetím nadzemním podlaží.

Dveře dřevěné. Vstupní dveře také dřevěné, Vrata garážová jsou plechová. Některá okna, převážně ve dvorním traktu jsou na hraně své životnosti.

Vytápění ústřední, radiátory litinové, zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohřívačem vody, v zadní části převážně elektrickými průtokovými ohřívači (většinou chybí).

Rozvody instalací jsou různého stáří. Některé již nefunkční.

Zařizovací předměty standardní, ale část umyvadel je rozbitá, některé baterie chybí.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Technický stav

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.

Objekt byl využíván do konce března 2016. **Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.**

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.

V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.

Dále v roce 1982 bylo provedeno například napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod. Další opravy byly prováděny v roce 1993.

V roce 2000 byly provedeny další stavební úpravy a to statické sepnutí uličního křídla i statické zajištění zadního traktu dvorního křídla. Byla provedena rekonstrukce fasády do ulice Vodní i dvorní fasády. Byla provedena rekonstrukce krovu v zadní části dvorního křídla, výměna střešních tašek, paropustná zábrana, nové laťování a v této části objektu nové klempířské konstrukce.

V roce 2001 bylo provedeno podřezání zdiva a doplnění vodorovné izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu dvorního křídla.

V roce 2002 byla provedena rekonstrukce některých kanceláří ve třetím nadzemním podlaží a rekonstrukce části kanceláří v prvním nadzemním podlaží.

V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna ve druhém a třetím nadzemním podlaží.

Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy PENB.

V poskytnutém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav Qualiform je uvedeno, že byl PENB byl oceňovaný objekt zpracován v roce 2014. Nyní nebyl znaleci poskytnutý. Dle tohoto hodnocení byl hlavní objekt i s dvorním křídlem zařazen do stupně tepelné náročnosti do klasifikace D – méně úsporné. Objekt dvorního traktu byl zařazen do stupně tepelné náročnosti do klasifikace E – nehospodárná.

V předloženém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav Qualiform je uvedeno, že únosnost základových konstrukcí byla překročena. Napětí v základové spáře je vyšší, než je vlastní únosnost. Z těchto důvodů nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží.

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží j zázemí, skladové prostory, kotelna, komora.

První nadzemní podlaží : hlavní vstup je z ulice Hybešova. Je zde zádveří, schodiště, kancelářské prostory, sociální zázemí. V dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí, zadní schodiště.

Ve druhém a třetím nadzemním podlaží v uliční části jsou kanceláře, kuchyňka, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí a v zadní části schodiště.

Půda není využívána a prostor je volný.

Zastavěná plocha hlavního objektu je 600,6 m²

Obestavěný prostor 8 268 m³

Dvorní objekt

Objekt se nachází v levé zadní dvorní části. Převážně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. Podsklepená je pouze přední část (část navazující na spojovací krček k hlavní budovou).

Objekt je postaven ze standardních materiálů.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených na maltu vápenocementovou založené na základových pasech.

Stropní konstrukce nad podzemním podlažím jsou cihelné klenbové. Ostatní stropy jsou s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové.

Střecha pultová, konstrukce krovu dřevěná. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na konci dvě životnosti.

Nášlapné vrstvy podlah v nadzemních jsou dřevěné s PVC. V ostatních místnostech jsou keramické dlažby i PVC. V podzemním podlaží jsou podlahy betonové.

Okna jsou dřevěná, převážně jednoduchá. Vrata jsou plechová.

Dveře dřevěné hladké plné i prosklené. Vrata plechová.

Vytápění ústřední, radiátory litinové, částečně deskové. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teple i studené vody. Ohřev vody el.průtokovými ohřívači se zásobníkem. Kanalizace je svedena do řadu.

Přípojka plynu je zaslepena.

Dle dostupných informací byl objekt postaven ve stejném období jako objekt hlavní.

Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.

V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce.

V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.

Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží je kolektor na teplovod a tři sklepení prostory.

V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře, bývalá jídelna, sociální zázemí. V zadní části je z ulice Vodní přístupná garáž.

Půda není využívána a prostor je volný.

Zastavěná plocha objektu je 224,50 m²

Obestavěný prostor 1 336,49 m³

Vzhledem ke špatnému technickému stavu podzemního podlaží je pro výpočet srovnání plocha podzemního podlaží počítána poloviční výměrou. Dvorní objekt je ve špatném technickém stavu a je uvažováno s jeho demolicí. Oprava tohoto objektu není ekonomicky výhodná. Hlavní důvodem demolice je však získání místa pro parkovací místa, která jsou v této lokalitě nezbytná.

Užitné plochy, výčet místností

Hlavní objekt

1.podzemní podlaží	m2	2.nadzemní podlaží	m2
chodba	5,78	schodiště	18,53
sklad	3,76	kancelář	14,21
chodba	12,1	kancelář	31,86
šatna	20,81	kuchyně	14,85
sklad	32,48	kancelář	25,71
komora	0,54	kancelář	26,65
chodba	3,45	WC	6,4
kotelna	34,3	hala/chodba	41,21
chodba	2,73	chodba	43,51
sprcha	2,47	kancelář	19,64
		sklad/archív	5,59
1.podzemní podlaží	118,42	kancelář	11,92
		kancelář	23,02
1.nadzemní podlaží	m2	kancelář	25,02
vstup/chodba	18,31	kancelář	18,92
WC	2,7	kancelář	12,33
WC	2,65	schodiště	11,57
kancelář	63,9	WC	1,87
kancelář	15,75	chodba	22,31
kancelář	48,42	kancelář	21,35
schodiště	20,04	kancelář	16,58
WC	10,14	chodba	2,26
WC	6,05	kancelář	30,19
kancelář	21,43		
kancelář	11,41	celkem 2.nadzemní podlaží	445,5
chodba	12,42		
kancelář	17,51	3.nadzemní podlaží	m2
chodba	9,77	schodiště	18,53
kancelář	19,42	chodba	10,16
chodba	6,35	kancelář	13,7
kancelář	13,65	kuchyně	3,07
kancelář	6,95	kancelář	21,37
chodba	8,61	kancelář	18,53
sklad	3,94	soc.zázemí	1,4
schodiště	8,63	WC	1,05
wc	1,74	chodba	19,1

kancelář	42,98		kancelář	30,84
sklad/archív	10,4		WC	6,61
sklad/archív	27,64		kancelář	15,6
sklad/archív	17,7		kancelář	7,81
kuchyňka	10,05		chodba	44,12
chodba	7,2		kancelář	22,4
chodba	9,15		kancelář	21,16
			kancelář	22,5
celkem 1.nadzemní podlaží	454,91		kancelář	22,78
			kancelář	20,54
Dvorní objekt	m2		kancelář	15,58
dílna	16,24		schodiště	11,57
kancelář	10,47		WC	0,94
kancelář	20,09		chodba	8,98
vstup	6,08		kancelář	11,1
wc	0,95		sklad	1,48
kancelář	9,7		hala/chodba	24,5
kancelář	50,69		kancelář	18,76
sklad	3,38		kancelář	12,09
sklad	5,99		chodba	2,9
kancelář	14,94		kuchyňka	3,42
jídelna	26,97		kancelář	14,23
jídelna	5,94		kancelář	8,84
šatna	2,62		kuchyňka	3,02
garáž	22,3			
celkem dvorní objekt	196,36		celkem 3.nadzemní podlaží	458,68
plochy celkem	kanceláře	zázemí	celkem	
	m2	m2	m2	
1.podzemní podlaží		118,42	118,42	
1.nadzemní podlaží	454,91		454,91	
2.nadzemní podlaží	445,5		445,5	
3.nadzemní podlaží	458,68		458,68	
dvorní objekt	196,36		196,36	
Užitná plocha hlavního objektu celkem			1 477,51 m²	
z toho podzemní podlaží			118,42 m²	
Užitná plocha celkem (s PP poloviční výměrou)			1 418,3 m²	

4.4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale především z informací ze skutečně realizovaných kupních smluv.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je stavebně technický stav.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace. Podrobné informace k uvedeným objektům jsou v archivu znalce.

V listopadu 2017 byl prodán pozemek p.č. 306 jehož součástí je stavba č.p. 278, katastrální území Veverí, město Brno.

Jedná se o rohový řadový objekt, čtyři nadzemní podlaží.

Objekt se nachází na rohu ulici Smetanova a Kounicova.

Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný.

Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné.

Lokalita je vzdálena asi 600 metrů od centra města.

Zastavěná plocha je asi 324 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 1045 m².

Výměra pozemku je 324 m²

Byl prodán (V-28301/2017-702) za částku **40 000 000,- Kč**, tj. cca **38 275,- Kč/m²**.

Lokalitu hodnotím jako mírně lepší, technický stav jako výrazně lepší.



V říjnu 2018 byl ve městě Brně prodán objekt č.p. 339, stojící na ulici Starobrněnská, katastrální území Město Brno.

Řadový vnitřní dům, tři nadzemní podlaží a podkroví.

Jedná se lokalitu v samotném centru města Brna, asi 150 metrů od náměstí Zelný trh. Velmi atraktivní lokalita.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory.

Tento objekt je využíván jako hotel.

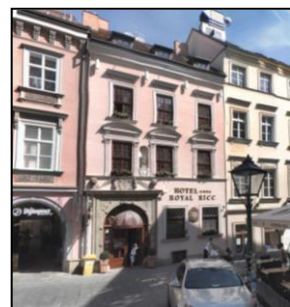
Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová, je zde půdní vestavba.

Dům je v dobrém technickém stavu

Atraktivní místo. Zastavěná plocha je asi 310 m². Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 990 m². Výměra pozemku je 534 m²

Prodáno v říjnu 2018 (V-23451/2018-702) za částku **38 000 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m²**.

Tento dům je v lepším technickém stavu, atraktivnější lokalita.



V říjnu 2018 byl prodán objekt č.p. 326, jiná stavba, katastrální území Město Brno, ulice Údolní.

Jedná se o řadový vnitřní objekt. Pravděpodobně podsklepený. Má uliční část a dvorní křídlo. Čtyři nadzemní podlaží. Podkroví není využíváno.

Standardní materiály. Dům je zděný, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím, střecha sedlová, krov dřevěný. Půdní prostor není využíván.

Velmi dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 500 metrů.

Okolní zástavbou jsou bytové domy převážně s nebytovými prostory v přízemí. Naproti je areál vysoké školy.

Výhodou tohoto objektu jsou dva atraktivní nebytové prostory v přízemí a to bar a vyhlášená restaurace Koishi. Otázkou však je, jestli to v dnešní kovidové době je výhoda.

Zastavěná plocha objektu je cca 424 m².

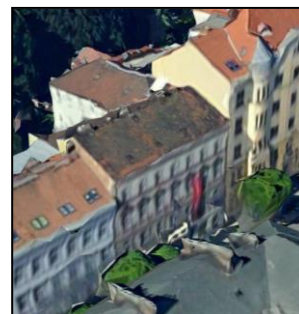
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné (bez podzemního podlaží) je 1750 m².

Z toho nebytové prostory v přízemí cca 300 m²

Prodáno v říjnu 2018 (V-26497/2018-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **87 000 000,- Kč**, tj. cca **49 700,- Kč/m²**.

Lokalita výrazně atraktivnější, zahrada sousedí s „parkem“ Špilberk. Dobrý technický stav, v horních patrech byty.



V prosinci 2018 byl prodán pozemek p.č. 1700, součástí kterého je dům č.p. 890, jiná stavba, katastrální území Staré Brno, město Brno.

Dům se nachází na ulici Křídlovická. Vzdálenost na Mendlovo náměstí je asi 250 metrů.

Jedná se o řadový koncový objekt, podsklepený, dvě nadzemní podlaží.

Postaveno ze standardních materiálů, nosnou konstrukcí jsou betonové prvky v kombinaci se zdivem. Střecha plochá.

Vybavení lze předpokládat standardní. V podzemním podlaží je vlhkost.

Dobře dopravně dostupná lokalita.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy.

Dříve objekt využíván jako pošta, před převodem využíváno jako sídlo pobočky peněžního ústavu. Tedy výhodou je atraktivní (bonitní) uživatel.

Zastavěná plocha objektu je cca 315 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je cca 830 m². Při započítání podzemního podlaží poloviční výměrou je to cca 690 m².

Prodáno v prosinci 2018 (V-28178/2018-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **26 500 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m²**.



V lednu 2019 byl prodán pozemek p.č. 1296 jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemek p.č. 1297 jehož součástí je stavba č.p. 264, katastrální území Staré Brno, město Brno.

Objekt se nachází asi 200 metrů od oceňovaných věcí nemovitých. Dům je přístupný jak z ulice Hybešova, tak ze zadní strany, ulice Vodní. Dům je řadový vnitřní. Pravděpodobně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží.

Možnost využití podkroví. Za domem č.p. 264 je přízemní stavba o zastavěné ploše asi 60 m², dále je zde garáž a vstup.

Standardní materiály. Dům je zděný, střecha sedlová, nad dvorním křídlem pultová.

Dobře dopravně dostupná lokalita.

V přízemí jsou nebytové prostory využívané jako prodejna, v patře bydlení, v zadní části skladování.

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je cca 345 m².

Prodáno v lednu 2019 (V-1917/2019-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **13 300 000,- Kč**, tj. cca **38 500,- Kč/m²**.



V říjnu 2019 byly prodány pozemky p.č. p.č.1173/1 jehož součástí je stavba č.p. 938 a pozemky p.č. 1173/2 s 1173/4, katastrální území Veverí, město Brno, ulice Burešova.

Jedná se o samostatně stojící administrativní budovu.

Objekt je podsklepený a má devět nadzemních podlaží. Postaveno v druhé polovině minulého století. Nosnou konstrukcí jsou betonové prvky v kombinaci se zdivem.

Střecha je plochá.

Vybavení lze předpokládat standardní. Využíváno jako kancelářská budova.

Dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 1,2 km, ve vzdálenosti asi 200 metrů je Lužánecký park.

Zastavěná plocha objektu je cca 1068 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je cca 4305 m².

Prodáno v říjnu 2019 (V-20984/2019-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **161 690 000,- Kč**, tj. cca **37 550,- Kč/m²**.



V květnu 2020 byly prodány pozemek p.č. 297 jehož součástí je budova č.p. 425 a pozemek p.č. 298, katastrální území Zábrdovice, ulice Francouzská.

Jedná se o řadový vnitřní objekt. Má uliční část a dvorní křídlo. Uliční část má dvě nadzemní podlaží a podkroví, dvorní křídlo má tři nadzemní podlaží. Je zde parkování, přístupné ze zadní strany. Objekt je využíván k ubytování.

Standardní materiály. Dům je zděný, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová, krov dřevěný.

Celkem dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 1,3 km. Okolní zástavbou jsou bytové domy, částečně domy s nebytovými prostory.

Zastavěná plocha objektu je cca 501 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je celkem cca 1063 m² (objekt č.p. 425 má užitnou plochu 958 m² + a objekt skladování 105 m²).

Plocha pozemků 1353 m².

Prodáno v květnu 2020 (V-8554/2020-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **36 209 236,- Kč**, tj. cca **34 060,- Kč/m²**.



V prosinci 2019 byl prodán pozemek p.č. 175, jehož součástí je dům č.p. 468, katastrální území Město Brno, město Brno.

Dům stojí na ulici Jánská. Jedná se o lokalitu situovanou v samotném centru města Brna.

Bytový dům je řadový vnitřní. Je podsklepený, 3 nadzemní podlaží a využití podkroví.

V přední části jsou dole prodejny a v patrech byty.

Mezi prvním a druhým podlažím je v levé části mezipatro.

V zadní části objektu byl sklad nábytku. Vysoká světlá výška.

Byla zde mezi prvním a druhým nadzemním podlažím provedena vestavba - třípodlažní club.

Postaveno ze standardních materiálů začátkem minulého století.

Dispozičně je rozdělen na 4 bytové jednotky, 5 nebytových jednotek. V přízemí jsou tři prodejny. V mezipatře je nebytový prostor (tetovací studio).

Ve druhém a třetím NP jsou 4 bytové jednotky (2+1). V podkroví (půda) jsou dvě jednotky určené k bydlení (ale bez kolaudace). V zadní části objektu je prostor klubu, který je přes všechny tři nadzemní podlaží. Prostory v podzemním podlaží jsou prostory sklepů, které však nelze rozumně využívat

Užitná plocha domu je 1540 m², z toho byty s půdou 631 m² a nebyty 910 m²

Prodáno v prosinci 2019 (V-68/2020-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **50 100 000,- Kč**, tj. cca **32 500,- Kč/m²**.



Vyhodnocení srovnání

Jednotlivé kupní ceny / porovnávané objekty, jsou upraveny koeficienty a to koeficienty velikosti, polohy, využití, technického stavu, koeficientem vyjadřující názor znalce a koeficientem změny cen (inflace).

	<i>kupní cena</i>	<i>m2</i>	<i>Kč/m2</i>	<i>velik.</i>	<i>poloha</i>	<i>využití</i>	<i>stav</i>	<i>názor znalce</i>	<i>změna cen</i>	<i>celkem</i>	<i>Kč/m2</i>
Smetanova	40 000 000	1 045	38 275	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,30	1,06	40 528
Starobrněnská	38 000 000	990	38 400	0,95	0,95	0,95	0,90	0,95	1,28	0,94	36 031
Údolní	87 000 000	1 750	49 700	1,05	0,95	0,90	0,90	0,90	1,28	0,93	46 260
Křídlovická	26 500 000	690	38 400	0,95	1,05	0,95	0,90	1,05	1,28	1,15	44 016
Hybešova	13 300 000	345	38 500	0,87	1,00	0,95	0,90	1,05	1,26	0,98	37 888
Burešova	161 690 000	4 305	37 550	1,15	1,00	1,00	0,90	1,05	1,26	1,37	51 417
Francouzská	36 209 236	1 353	34 060	1,00	1,10	0,95	0,95	1,05	1,23	1,28	43 670
Jánská	50 100 000	1 540	32 500	1,00	0,95	0,95	0,95	1,07	1,26	1,16	37 567
											335 743

Jednotková cena	8,00	42 172
-----------------	------	--------

Na základě výše uvedeného odvozuji jednotkovou cenu pro výpočet porovnávací hodnoty ve výši **42 200,- Kč/m²**.

Oceňovaný objekt má užitou plochu **1 418 m²**.

Započitatelná plocha **1 418 m² x 42 000,- Kč/m²** je celkem **59 839 600,- Kč**.

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 59 850 000,- Kč

4.5. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 10.6.2022 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná zástavní práva

Dle informací objednatele budou zřízena k tíži oceňované věci nemovité tato věcná břemena / služebnosti :

- služebnost spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
- služebnost spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
- služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržívat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Výše uvedené služebnosti nejsou k dnešnímu dni zřízena a evidována v operátu KN.

Zatížené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Svitavy.

Služebnosti jsou oceněny ve znaleckém posudku č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který zpracovala Ing. Lucie Janíčková :

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Technické sítě Brno, akciová společnost k datu 20.9.2021 činí 23.450,- Kč (cena je včetně DPH), slovy: dvacetitřítisícčtyřistapadesátKč.

Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Dopravní podnik města Brna, a.s. k datu 20.9.2021 činí 1.000,- Kč (cena je bez DPH), slovy: jedentisícKč.

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, pro oprávněného: Teplárny Brno, a.s. k datu 20.9.2021 činí 417.010,- Kč (cena je včetně DPH), slovy: čtyřistasedmnácttisícdesetKč.

Tyto výše uvedené služebnosti (oceněny ve znaleckém posudku ing. Lucie Janíčkové) JSOU v tomto znaleckém posudku zohledněny.

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

5. Odůvodnění

Úkolem znalce je provedení znaleckého posudku uvedených věcí nemovitých a to za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby**“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.

V tomto znaleckém posudku je postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. a stanovení ceny obvyklé je provedeno porovnávací metodou

Cena zjištěná porovnávacím způsobem **59 850 000,00 Kč**

Od této částky je odečtena hodnota věcných břemen / služebností, která je stanovena Znaleckým posudkem č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který zpracovala Ing. Lucie Janíčková. Hodnota služebností je stanovena ve výši 441 460,- Kč (viz. strana 18 a 19).

Cena obvyklá stanovená znalcem při zohlednění hodnoty Služebností, která jsou/budou zřízena k tíži oceňovaných věcí nemovitých, je po zaokrouhlení ve výši
59 400 000,00 Kč

6. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 424/2021 Sb. ve výši :

59 400 000,00 Kč

slovy: padesátdevětmilionůčtyřistatic Kč

V Brně, dne 10.6.2022

Ing. Josef Pavlovský

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

Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1949/011/2022 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 10.6.2022

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

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