

Znalecký posudek č. 2039/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město



Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Bronislav Žáček
znalec
Hořická 54, 678 01 Blansko
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti

Datum zpracování:

22.2.2024

Znalecký posudek č. 2039/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel:	Statutární město Brno Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno Objednávka č. 9632400025
Účel znaleckého posudku:	znalecký posudek o ceně obvyklé – podklad pro prodej v elektronické dražbě
Oceňovací předpis:	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
Zpracovatel znaleckého posudku:	Ing. Bronislav Žáček znalec Hořická 54, 678 01 Blansko Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti e-mail: brozacek21@seznam.cz
Číslo vyhotovení:	1/2 , 2/2
Datum zpracování:	22.2.2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky ze dne 24.1.2024, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č. 1301, jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro prodej v elektronické dražbě. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632400025, ze dne 24.1.2024

- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 24.1.2024
- Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do katastru nemovitostí
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného územního plánu města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Znalecký posudek č. 2283/2021 Ing. Lucie Janíčkové, Mutěnická 8, Brno 62800, ze dne 24.9.2021 (ocenění věcných břemen)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31b/2021, vypracoval Ing. Zbyněk Červinka (VB Technické sítě)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31a/2021, vypracoval Ing. Zbyněk Červinka (VB Teplárny)
- Polohopisné zaměření pozemku p.č. 1301 a okolí, zaměřeno 01/2021, stav k 02/2021 (kotevní úchyt)
- Popis objektu Hybešova 16 – zpracováno BO MMB
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno, z 12/2014, vypracoval Bc. Jan Hvězda, kontroloval Ing. Jiří Reitknecht
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno – dvorní objekt, z 12/2014, vypracoval Bc. Jan Hvězda, kontroloval Ing. Jiří Reitknecht
- Sdělení odboru realitních aktivit MO MMB ze dne 5.2.2021 – podklady k zajištění prodeje objektu Hybešova 16, Brno
- Studie navrhovaného stavu objektu Hybešova 254/16, Brno, z 02/2019, zpracovaná Qualiform a.s., Mlaty 8, Brno
- Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná Ing. Veronikou Ruszovou v září 2019, stávající objekt Hybešova 16, Brno
- Stavebně technický průzkum objektu Hybešova 16, Brno, zpracovaný Qualiform a.s., Mlaty 8, 642 00 Brno, z 02/2019, včetně projektové dokumentace a statického posouzení
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 14.2.2024, byla pořízena fotodokumentace

- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období r. 2023 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 1301 – zast.pl. a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, jiná stavba, or.č. Hybešova 16, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro prodej v elektronické dražbě.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Staré Brno. V části „B“ LV je uveden „způsob ochrany“ – *ochr.pásma nem.kult.pam, pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.* .

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno jsou uvedena v části „C“ věcná břemena:

1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021, oprávnění pro Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062610 ze dne 10.6.2022, zápis proveden dne 19.7.2022, číslo řízení V-12878/2022-702
2. Věcné břemeno (podle listiny) umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu, oprávnění pro Dopravní podnik města Brna a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 25508881, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062609 ze dne 27.6.2022, zápis proveden dne 21.7.2022, číslo řízení V-13269/2022-702.

3. Věcné břemeno vedení dle č. II smlouvy – horkovodní vedení, v rozsahu GP č. 1464-31a/2021, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062605, K/22/387, ze dne 27.7.2022, zápis proveden dne 31.8.2022, číslo řízení V-15918/2022-702.

Omezení vlastnických práv vyplývající z výše uvedených věcných břemen je zohledněno v adjustaci porovnatelných vzorků .

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku znalec zajistil z veřejně dostupných zdrojů.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Území, ve kterém se oceňovaná nemovitá věc nalézá, je v širším centru města Brna, s dobrými docházkovými vzdálenostmi do centra a k městské vybavenosti. Jedná se o lukrativní polohu při ulici Hybešova, která je frekventovaná tramvajovým i automobilovým provozem, i masivním pohybem pěších. Přístup k oceňované nemovitě je jednak z ulice Hybešova a taktéž i z ulice Vodní, kde je k dispozici i vjezd na pozemek. Okolní zástavbu tvoří zejména bytové domy, ve kterých jsou zpravidla v 1. NP nebytové prostory, dále jsou v okolní zástavbě malé provozní dvory, v sousedství je taktéž FN u Sv. Anny, drobné provozovny apod.. Dle dostupných povodňových map se lokalita nalézá v záplavovém území stoleté vody řeky Svratky. Oceňovaný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, zčásti z ulice Hybešova a zčásti z ulice Vodní. Území má rozvojový potenciál.

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná plocha, smíšená, funkční typ jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru.“ Dle projednávaného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách označených jako „stabilizovaná plocha, smíšená obytná všeobecná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9-22 m.“

POZEMEK

Nalézá se v řadové zástavbě, přičemž uliční fasáda z ulice Hybešova i z ulice Vodní je poměrně úzká, pozemek má pravidelný obdélníkový tvar s poměrem stran šířka:délka zhruba 1:3. Zástavba na pozemku je dána tvarem pozemku a vychází z původní stavby bytového domu při ulici Hybešova, ve dvoře jsou dvě dvorní křídla, po pravé straně (z pohledu ulice Hybešova) jde o průběžné dvorní křídlo přes celou délku pozemku provozovně propojené s původním objektem, levé dvorní křídlo je přistavěné k západní hranici pozemku a taktéž tato zástavba probíhá téměř celou délkou pozemku. Volná plocha mezi oběma zástavbami je

poměrně úzká, do ulice Vodní končí vjezdovou branou, v nejužším místě činí šířka mezi oběma zástavbami cca 3,20 m. V tomto volném prostoru přes celou délku pozemku probíhá věcné břemeno – horkovodní vedení Tepláren a.s., přičemž horkovodní vedení pod tímto břemenem je fyzicky provedeno, avšak dle informace zástupce objednatele není zprovozněno.

OBJEKTY NA POZEMKU

Z ulice Hybešova je stavba tvořena jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, s propojenou částí pravé dvorní zástavby, která má tři nadzemní podlaží, převážně bez podsklepení. Levé dvorní křídlo je částečně podsklepeno a je jednopodlažní, v severní části tohoto objektu je garáž přístupná z ulice Vodní. Dvorní křídla jsou v obdobném stavebně technickém i dispozičním provedení, s obdobnými stavebními závadami a zhoršeným stavebním stavem, z ulice Vodní je průjezd v centru uliční fasády do dvora.

Dispoziční řešení hlavního objektu z ulice Hybešova a pravého navazujícího a provozně propojeného dvorního křídla je patrná z příloh (levé dvorní křídlo je v obdobném stavebně technickém provedení, převážně jednopodlažní), konkrétní údaje o konstrukcích, výměrách, stavebním provedení a stavebním stavu jsou zřejmé z předaných podkladů zpracovaných podrobně firmou Qualiform v Brně, jde o podklady vlastníka oceňované nemovité věci a zadavatele posudku.

Hlavní objekt z ulice Hybešova byl postaven začátkem minulého století, následně byly provedeny dvorní přístavby, stavební úpravy se datují z období roků 1949 – 2001 v několika časových úsecích, dále byla po roce 2001 provedena řada stavebních úprav, šlo převážně o obměnu prvků krátkodobé životnosti, taktéž částečné podřezání zdiva s doplněním izolace proti zemní vlhkosti a další stavební práce a opravy, dále v letech 2007-2008 byly opraveny uliční fasády a byla částečně vyměněna okna .

Pokud jde o stavebně technický stav domu, ten je celkově zhoršený, je možno konstatovat, že stav převážně většiny prvků krátkodobé životnosti je při hranici jejich životnosti, existují problémy s únosností základové spáry, zemní vlhkostí, dispoziční úpravy jsou poplatné minulému provozu, tedy provoznímu objektu Brněnských vodáren, s řadou malých i větších provozních místností, od roku 2016 je objekt bez využití, bez průběžné údržby. V místnostech jsou provedeny kopané sondy bez uvedení do původního stavu. Dle předloženého PENB z r. 2014 byl hlavní objekt s pravým dvorním křídlem zařazen do kategorie D – méně úsporné, levý dvorní objekt do kategorie E – ne hospodárný. Ze statického průzkumu ústavu Qualiform vyplývá, že únosnost základových konstrukcí objektu byla překročena a není možno provést nadstavbu dalších podlaží.

Levé dvorní křídlo:

Jedná se o dostavbu při západní hranici pozemku, která je v obdobném materiálovém provedení jako pravé dvorní křídlo. Objekt byl realizován dle informací zároveň s pravým

dvorním křídlem, průběžně byl opravován, objekt je z menší části podsklepený, v 1. NP provozní prostory, jde o jednotrakt končící do ulice Vodní garáží, od roku 2016 je objekt prázdný, bez využití, převážně s dožilými prvky krátkodobé životnosti. Význam tohoto objektu je pro odhad obvyklé ceny zanedbatelný s ohledem na jeho zhoršený stavebně technický stav, a to v souvislosti s případným novým využitím pozemku jako celku, který je hlavním cenotvorným činitelem oceňované nemovité věci.

Podrobně se technickým stavem zabýval znalecký ústav Qualiform, který zpracoval projektovou dokumentaci stavebně technického stavu v r. 2019, včetně statického posudku. Dále je v podkladech studie budoucího možného využití objektu na bytový dům, což je ovšem pouze jedna z budoucích možných alternativ.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s částečnými izolacemi, stopy po zavlhání
2. Svislé konstrukce	Zděné, v 1.PP vlhké stěny, opadané omítky, ve dvorní části trhlina u schodiště
3. Stropy	Nad 1. PP nespalné, klenbové, v dalších podlažích dřevěné, s vodorovnými podhledy, sondy odhalily poškození nosných trámů – houba
4. Krov, střecha	Sedlová a pultová, konstrukce krovu dřevěná, vlez na půdu žebříkem
5. Krytiny střech	Tašková a plechová
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Převážně vápenné a vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních a v kuchýnkách
10. Schody	Převážně teracové, dále betonové stupně
11. Dveře	Dřevěné, náplňové, hladké
12. Vrata	Ano, z ulice Vodní i Hybešova
13. Okna	Dřevěná, dvojitá a zdvojená různého stáří
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety, prkenné podlahy, kobercoviny, mazaniny betonové, půdovky
15. Vytápění	Z domovní kotelny, ústřední, původní parovodní přípojka v r. 2019 rekonstruována na horkovod, ale nové vedení nenapojeno
16. Elektroinstalace	220/380 V, v části nefunkční
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Rozvody studené i teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano
21. Ohřev teplé vody	Zásobníkový ohříváč, průtokové ohříváče

22. Vybavení kuchyní	Běžné KL
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC v jednotlivých podlažích
24. Výtahy	ne
25. Ostatní	Mříže na oknech

Zastavěná plocha:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně: 600 m²
Levý dvorní objekt, zaokrouhleně 225 m²

Obestavěný prostor:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně 8270 m³
Levý dvorní objekt, zaokrouhleně 1340 m³

POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu.

Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

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

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZI POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření oceňované nemovité věci jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci. Pokud jde o porovnatelné nemovité věci, které jsou podkladem pro odhad obvyklé ceny, tyto byly ohledány venkovní prohlídkou s fotodokumentací uličního pohledu.

Výhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru v rovině, příp. v mírném spádu
- Přístup na pozemek je ze dvou komunikací – z jižní uliční fronty z ulice Hybešovy, ze severní uliční fronty z ulice Vodní
- Poloha pozemku je v blízkosti nejužšího centra města s dobrou dopravní dostupností do centra i k městské vybavenosti
- Výměra pozemku 1036 m² umožňuje nové řešení zástavby v alternativách

Nevýhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je zatížen starší zástavbou ve zhoršeném technickém stavu
- Obě uliční fronty jsou poměrně úzké, poměr šířky pozemku k jeho délce je 1:3
- V centru pozemku po celé jeho délce se nalézá břemeno inženýrských sítí – trubní vedení horkovodu umístěného pod povrchem pozemku

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období posledních 12 měsíců. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny, odlišnosti vzorků od objektu oceňovaného jsou promítnuty v adjustaci vzorků.

Odhad porovnávací hodnoty budovy čp. 254, or.č. Hybešova 16, která je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí (prodeje domů pro komerční využití a nájemních domů), v posledním období, v městě Brně:

	Brno – Veverí, ul. Jana Uhra, pozemek o vým. 370 m², řadový bytový dům o 4 nadzemních podlažích, využití podkroví, v 1. NP garáž, prodej v 06/2023, číslo řízení: V-11947/2023-702. Realizovaná cena: 63,000.000,- Kč
	Brno – k.ú. Veverí, ul. Úvoz, číslo řízení V-3013/2023-702, výměra pozemku 603 m², prodej 02/2023, polyfunkční objekt po rekonstrukci, podsklepený (využitelné komerční prostory) s obchodními prostory v přízemí, v patře studentské ubytování. Realizovaná cena: 60,000.000,- Kč
	Brno – Pisárky, ul. Hlinky, pozemek o vým. 526 m², řadová budova – jiná stavba s nebytovými prostory a byty, v těsné blízkosti Brněnského výstaviště, prodej 09/2023, číslo řízení: V-17044/2023-702. Realizovaná cena: 49,546.069,- Kč
	Brno – k.ú. Staré Brno, ul. Nádražní, pozemek o vým. 344 m², zděná, podsklepená řadová budova, 5 NP, z r. 1890, zhoršený technický stav, v domě 11 bytů z toho 4 obsazené, vydraženo v 03/2023, kupní smlouva 09/2023, číslo řízení: V-15889/2023-702. Realizovaná cena: 51,600.000,- Kč
	Brno – Pisárky, ul. Hlinky, pozemek o vým. 846 m², objekt občanské vybavenosti, řadový dům v těsné blízkosti Brněnského výstaviště, 3 nadzemní podlaží, využití podkroví, vjezd do dvora, prodej v 06/2023, číslo řízení: V-11366/2023-702. Realizovaná cena: 56.000.000,- Kč
	Brno – k.ú. Veverí, ul. Antonínská, číslo řízení V-2514/2023-702, výměra pozemku 420 m², prodej 02/2023, řadový objekt s obchodními plochami v 1. NP, 4 NP + podkroví + dvorní objekt. Realizovaná cena: 70,500.000,- Kč

Lokalita	Kupní cena	Pozemek	Koeficienty odlišnosti					Výsledek adjustace
	Kč	m2	K1	K2	K3	K4	K5	Kč
JANA UHRA	63 000 000	370	0,95	0,9	0,8	1,2	0,9	46 539 360
ÚVOZ	60 000 000	603	1	0,9	0,85	1,05	0,95	45 785 250
HLINKY	49 546 069	526	0,95	1	0,8	1,2	0,95	42 926 714
NÁDRAŽNÍ	51 600 000	344	1	0,85	0,95	1,1	0,95	43 542 015
HLINKY	56 000 000	846	0,95	1	0,8	1,15	0,95	46 496 800
ANTONÍNSKÁ	70 500 000	420	0,95	0,85	0,85	1,1	0,95	50 566 962
Průměrná hodnota								45 976 184
Porovnávací hodnota objektu čp. 254, or.č. Hybešova 16, který je součástí pozemku								
p.č.1301 v k.ú. Staré Brno, po adjustaci vzorků činí								46 000 000

K1	Poloha			
K2	Účel			
K3	Stavební stav			
K4	Vliv výměry pozemky a kapacity stavby			
K5	Názor znalce			

Obvyklá cena objektu čp 254, Hybešova or.č.16, který je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí46,000.000,- Kč

Pozn.

Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, liší se však a tyto odlišnosti jsou v tabulce vyjádřeny koeficienty .

U realizací prodeje porovnatelných vzorků neprovádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň 02/2024 s tím, že konkrétní vyhodnocované období je do 1 roku realizace vzorků.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY , REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 02/2023 - 02/2024

Na základě nepříznivých vlivů v evropském i domácím kontextu došlo ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů, dále došlo ke zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodeje na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, u komerčních nemovitostí zájem investorů klesl, avšak spíše v průměrných a horších lokalitách. Klíčovým aspektem trhu v segmentu komerčních nemovitostí se stává

hlavně poloha pozemku, následně kvalita staveb s ohledem na jejich stavebně technický stav, ve vztahu k energiím a budoucímu možnému využití. V současné době s ohledem na některé příznivější ekonomické faktory, zejména pokles úrokových sazeb, zároveň s poklesem inflace a opatrné, ale mírné pozitivní prognózy pro roky 2024 a 2025, je očekáváno oživení trhu ve všech důležitých segmentech nemovitostního trhu. Tento trend potvrzuje i aktuální skokové snížení míry inflace za 01/2024 (2,3%), což má dopad na snížení výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i jiných finančních nástrojů.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

V podkladech pro ocenění jsou informace o věcných břemenech, která vážnou na oceňované nemovité věci, cituji z posudku Ing. Janíčkové, který je v podkladech pro toto ocenění - jde o ocenění těchto věcných břemen z 09/2021:

- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení a ochranného pásma kabelu veř. osvětlení, oprávnění pro Technické sítě Brno..... 23.450,- Kč*
- *Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení, oprávnění pro DPMB a.s.1.000,- Kč*
- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku, oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, oprávnění pro Teplárny Brno a.s.,..... 417.010.- Kč*

Všechna věcná břemena a jejich vliv na cenu je v závěrečné obvyklé ceně zohledněn, pokud jde o cenu věcného břemene vedení inženýrských sítí horkovodu, zde bych uvedl ten důležitý fakt, že s případným novým stavebním záměrem může být technicky obtížné a zřejmě i nákladné vyrovnat se se stávajícím uspořádáním tohoto vedení na pozemku.

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je ale přiměřené vzhledem k účelu oceňovaného objektu, jsou využity i vzorky z příbuzných segmentů s adjustací na odlišnosti. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje...*

Pro komparaci a následnou adjustaci byly zvoleny vzorky výhradě z posledního období, aby mohl být správně odhadnut cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje. Po

vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č.1301, jehož součástí je stavba čp. 254 (Hybešova 16), včetně příslušenství, vše v k.ú. Staré Brno, a to jako podklad pro elektronickou dražbu.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

46,000.000,- Kč

(slovy: čtyřicetšestmilionů Kč)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů. Omezení vlastnických práv vyplývající z věcných břemen uvedených na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, jsou v obvyklé ceně zohledněna.

V Brně dne 22.2.2024

Ing. Bronislav Žáček
Znalec
Hořická 54, 678 01 Blansko
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
E-mail: brozacek21@seznam.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2039/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2039/2024.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako smluvní.

Přílohy:

1. LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 24.1.2024
2. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
3. Snímek z aktuálně platného i projednávaného územního plánu města Brna
4. Snímek záplavových území
5. Půdorysy podlaží hlavního objektu ze „Stavebně technického průzkumu a zaměření stávajícího stavu“ z 02/2019, zpracovaná Qualiform, Mlaty 8, Brno
6. Vyznačení věcných břemen horkovodu, veřejného osvětlení a kotevního úchytu
7. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, počet příloh: 7 .