

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 1831/2021

o obvyklé ceně/tržní hodnotě nemovitých věcí

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

POZEMEK PARC.Č. 1741/1 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ ČP/ČE „OBČANSKÁ VYBAVENOST“, PARC.Č. 1741/3 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ ČP/ČE „GARÁŽ“, PARC.Č. 1741/4 (OSTATNÍ PLOCHA) A PARC.Č. 1743 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA Č.P. 726 „JINÁ STAVBA“, VŠE VEDENO NA LV Č. 551 PRO K.Ú. STARÉ BRNO, OBEC BRNO, OKRES BRNO-MĚSTO

a

ID ½ PARC.Č. 1742/1 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ, ZP. VYUŽITÍ ZBOŘENIŠTĚ), KTERÁ JE EVIDOVÁNA NA LV Č. 6765 PRO K.Ú. STARÉ BRNO, OBEC BRNO, OKRES BRNO-MĚSTO



Zadavatel posudku:

Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně
Pekařská 864/53
602 00 Brno
IČ: 00159816

Účel posudku:

podklad pro investiční rozhodování objednatele

Znalecký posudek vypracován:

ke dni objednávky, tj. 18.3.2021

Znalec:

Ing. Dušan Cagaš
Horní 105/14
639 00 BRNO

tel.: [REDACTED], **e-mail:** [REDACTED]

Obor/specializace

Ekonomika/ceny a odhady nemovitostí

Počet stran posudku:

67

Počet příloh posudku:

5

Počet vyhotovení:

1/2

V Brně, dne 30.3.2021

OBSAH POSUDKU

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU.....	5
2. VÝČET PODKLADŮ	5
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	5
2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3. NÁLEZ	6
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	6
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT	7
A. <i>Prohlídka a zaměření nemovitosti.....</i>	7
B. <i>Vlastnické a evidenční údaje.....</i>	7
C. <i>Popis celkové situace a lokality umístění stavby.....</i>	7
4. ZNALECKÝ POSUDEK.....	18
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT - METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY.....	18
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	19
D. <i>Cena zjištěná.....</i>	19
<i>Rekapitulace ceny zjištěné.....</i>	39
E. <i>Stanovení hodnoty nemovitosti metodou VÝNOSOVOU</i>	39
F. <i>Stanovení hodnoty nemovitosti metodou POROVNÁVACÍ.....</i>	57
5. ODŮVODNĚNÍ.....	64
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	64
6. ZÁVĚR:.....	66
6.1. ZADANÁ OTÁZKA.....	66
6.2. ZADANÁ OTÁZKA.....	66
7. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	67

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Výpis z katastru nemovitostí LV č. 551 a 6765 pro k.ú. Staré Brno,
Příloha č. 2: Kopie katastrální mapy
Příloha č. 3: Zpráva o nebezpečí povodně dostupná z www.cap.cz
Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitosti
Příloha č. 5: Vyznačení oceňovaných nemovitostí v mapě města Brna

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1741/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/8če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 (ostatní plocha) a parc.č. 1743 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město a dále ID ½ parc.č. 1742/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zp. využití zbořeniště), která je evidována na LV 6765 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno pro potřeby investičního rozhodování objednatele.

Odhad tržní obvyklé ceny/tržní hodnoty je zpracován s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalci byl umožněn vstup do předmětné nemovité věci, současně byla předložena částečná projektová dokumentace vypracovaná pro potřebu v minulosti provedené rekonstrukce, tzn. posudek vychází výhradně z listinných podkladů, které byly zástupcům znaleckého ústavu poskytnuty objednatelem, případně z veřejně dostupných databází, stejně jako získaných v rámci prohlídky oceňovaných nemovitých věcí na místě samém.
2. Znalec Ing. Dušan Cagaš, při zpracování odhadu předpokládá, že informace a data použité v tomto posudku jsou zpracovatelem považovány za pravdivé, správné a úplné. Oceňovatel vycházel pouze z veřejně dostupných podkladů a prohlášení zpracovatele jednotlivých podkladů, resp. zadavatele o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k movitým věcem
 - b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence by mohla mít vliv na tento posudek
 - c. případné nepřesnosti vzniklé změnami vstupních údajů.
3. Zpracovatel nepředpokládá, že by nějaký závazek, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování, byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku.
4. Hodnota stanovená v této zprávě je platná k datu ocenění s přihlédnutím ke skutečnému využití objektu a současné tržní situaci.
5. Všechny analýzy, názory a závěry jsou nezaujaté a profesionální stanoviska oceňovatele, která jsou platná pouze v souvislosti se skutečnostmi uvedenými v tomto posudku.
6. Oceňovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na čistém obchodním majetku podniku, který je předmětem ocenění a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
7. Tento posudek je platný pouze k dále uvedenému datu a účelu ocenění a nelze ho používat k jiným účelům a jinými osobami či institucemi.
8. Znalecký posudek vychází výhradně z dostupných listinných dokladů, resp. doplnění a vysvětlení poskytnutých zástupci objednatele, panem Kováčem, makléřem RK, který byl účasten prohlídce nemovité věci a předával listinné podklady dodané RK.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

- 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto znaleckého posudku.

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně, případně tržní hodnotě nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1741/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/8če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 (ostatní plocha) a parc.č. 1743 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město a dále ID ½ parc.č. 1742/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zp. využití zbožíště), která je evidována na LV 6765 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno pro potřeby investičního rozhodování objednatele.

a to v následující struktuře posudku:

- popis celkové situace a lokality umístění stavby
- popis budovy, konstrukčních prvků a vybavení
- stanovení ceny obvyklé/tržní hodnoty – názor znalce (součástí bude stanovení věcné, výnosové a porovnávací hodnoty)

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

- výpočet ceny zjištěné dle platné vyhlášky
- rekapitulace (cena obvyklá a cena administrativní) + názor znalce
- přílohy povinné:
 - výpis z Katastru nemovitostí
 - snímek katastrální mapy
 - mapka okolí s vyznačením umístění nemovitosti
 - fotodokumentace nemovitých věcí

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je zodpovězení otázky zadavatele na cenu obvyklou, případně tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí a to pro potřeby nakládání s majetkem zadavatele.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zástupci zadavatele předložili znalci základní podklady, mezi kterými byla objednávka, částečná projektová dokumentace objektu vč. technické zprávy, soupis nájemních smluv na pronájem nebytových prostor v objektu.

Žádné další skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Pro zpracování znaleckého posudku jsou zásadní relevantní data ovlivňující výslednou hodnotu/cenu předmětné nemovité věci. Znalec se soustředí na získání dat, která dostatečným způsobem zajistí popis předmětu ocenění vč. uvedení informací s cenotvorným vlivem.

Primárně jsou data pro zpracování znaleckého posudku žádána od zadavatele, což platí především pro úřední dokumenty typu povolení, projektová dokumentace, smluvní dokumenty, rozhodnutí úřadů apod.

Dalším zdrojem data je prohlídka nemovité věci na místě samém, která znalci poskytuje získání širších souvislostí, nebo popisná data chybějící v datech poskytnutých zadavatelem (výměry, fotografie apod.).

Posledním základním zdrojem dat jsou orgány státní správy, konkrétně stavební úřady, městské úřady, magistráty apod.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 551 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, ze dne 1.12.2020,
- kopie katastrální mapy dostupná z www.cuzk.cz,
- fotodokumentace pořízená odhadcem dne 4.2.2021,
- údaje sdělené zástupcem objednatelem ocenění, prohlídka na místě samém dne 4.2.2021 za účasti zástupce objednatele, pana Kováře,

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

- schématické výkresy/půdorysy jednotlivých podlaží nemovitých věcí (mimo garážový dům),
- přehled platných nájemních smluv (ve stavu k prosinci 2020),
- zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku,
- územní plán obce města Brna s účinností ke dni ocenění, vč. návrhu nového ÚP statutárního města Brna,
- internetové servery www.google.com, www.sreality.cz.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Jak již bylo uvedeno, při sběru dat se znalec soustředí především na data získaná na místě samém, při vlastní prohlídce, která vzhledem k osobnímu sběru datu považuje znalec za věrohodná a relevantní.

Zdroje dostupné z veřejných databází jsou považovány za věrohodná, především v případě, že jde o databáze a webové stránky orgánů státní správy, v ostatních případech je relevantnost dat ověřována (pokud jsou údaje pro ověření).

Obdobně data získaná z komerčních webů, jejichž předmětem činnosti je např. inzertní činnost, jsou považována za důvěryhodná, nicméně data inzerátů jsou v rámci možností znalce ověřována, což platí především v případě nesouladu zastavěné, užitné a podlahové plochy apod.

3. NÁLEZ

3.1. POSTUP PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Pro zpracování znaleckého posudku vychází znalec z dostupných dat a to z dat doložených zadavatelem. Primární data předložená zadavatelem jsou obvykle data, která nejsou veřejně dostupná. V případě dat předložených zadavatelem konzultuje znalec jejich relevantnost a věrohodnost.

Další data pro zpracování znaleckého posudku získává znalec obvykle prohlídkou oceňovaných nemovitých věcí na místě samém, obvykle doplněné o vlastní měření znalce.

Zbýlá data pro zpracování znaleckých posudků jsou obvykle veřejně dostupné informace a databáze, obvykle dostupné z internetových stránek specializovaných webů. Doplnkovým zdrojem dat mohou být data poskytnutá jednotlivými orgány veřejné správy v písemné, nebo listinné podobě, pokud nejsou dostupná online.

3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna sebraná data jsou následně roztríděna z hlediska relevance pro znalecký posudek. S nepotřebnými, nebo nevěrohodnými daty není dále pracováno.

Zbýlá data jsou očištěna pro znalecký posudek nepotřebné údaje, relevantní údaje jsou aplikována v posudku.

Aplikována jsou především data s funkcí popisu předmětu ocenění, dále informace s vlivem na výsledné ocenění.

Samostatnou částí dat jsou data pro stanovení jednotkové ceny, obvykle jde o informace o realizovaných prodejkách z vlastní databáze, nebo databází spolupracujících odhadů, nebo komerční databáze realizovaných prodejků. Data mimo vlastní databázi znalce jsou základním způsobem ověřována.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Data získaná z databází realitních inzerátů jsou ověřována pouze základním způsobem, především z pohledu reálnosti, ve specifických případech dotazem RK. Tato data jsou pouze vhodným způsobem formátována, případně zestručněna s důrazem na zachování informací s cenotvorným vlivem.

3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Další odstavce jsou věnovány především sebraným datům s vlivem na výsledné ocenění. Především jde o data s popisem předmětu ocenění, lokality a další cenotvorné údaje. Zbýlá sebraná data jsou v části 4. „posudek“ což platí především pro informace o realizovaných prodejkách, resp. nabídky RK srovnatelných nemovitých věcí, které byly využity pro stanovení výsledné obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty.

A. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Prohlídku jsem provedl dne 20.3.2021 za přítomnosti pana Kováče, makléře RK.

B. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Na výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 551 a ID ½ nemovitých věcí na LV č. 6765 pro k.ú. Staré Brno**, který tvoří přílohu tohoto odhadu, je jako **vlastník oceňovaných nemovitostí** (budovy a příslušenství) uvedeno:

RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, 602 00 BRNO, IČ: 25544039

C. POPIS CELKOVÉ SITUACE A LOKALITY UMÍSTĚNÍ STAVBY



Všeobecné místopisné údaje

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Staré Brno, obci Brno, okres Brno-město.

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší a historické hlavní město Moravy. Je správním střediskem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. K trvalému pobytu je zde přihlášeno celkem 405 337 obyvatel, širší metropolitní oblast čítala v roce 2004 (podle Eurostatu) 728 101 obyvatel. Brno leží na soutoku řek Svatky a

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

Svitavy, ze tří stran je chráněno kopci, na jihu pak začínají nížiny Dyjskosvrateckého úvalu. Značná část jeho území (6379 hektarů, 28 %) je pokryta lesy. Brno je významným administrativním střediskem, centrem české justice, sídlem orgánů s celostátní kontrolní působností a dalších důležitých institucí. Je rovněž centrem vzdělání s 26 fakultami jedenácti univerzit a vysokých škol. Ve městě sídlí biskupství brněnské diecéze. Město Brno má podle ČSÚ 367 729 obyvatel.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci při ul. Hybešova 42, k.ú. Staré Brno, v obchodně preferované lokalitě na pomezí historického a jižního centra města, při významné dopravě a obchodní ulici.

Katastrální území Staré Brno, která náleží k městské části Brno-Střed. Brno-střed je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a jak už její název napovídá, zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Je největší městskou částí - žije v ní kolem 80.000 obyvatel. Městská část Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole. Na území Brna-středu se nachází většina významných brněnských památek, mnoho škol, dopravní uzel v podobě vlakového i autobusového nádraží, ubytovací kapacity, několik nákupních center, bezpočet restaurací a dalších služeb, veletržní areál, množství divadel, muzeí či klubů, dva plavecké areály, kluziště, ale třeba také ústřední brněnský hřbitov. Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svratky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského, Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídlí zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobrna. Městská část i katastrální území svým obyvatelům poskytují kompletní občanskou vybavenost v pěším dosahu, stejně jako výborné možnosti dopravní dostupnosti a napojení na kompletní IS. Výhodou jsou krátké dojezdové vzdálenosti do většiny částí města, především do absolutního centra, resp. prvků občanské vybavenosti a státní správy. Výhodou je hustá síť MHD, stejně jako převážně stabilizovaná zástavba okolí.

Oceňované nemovité věci se nachází při ul. Hybešova, která je středně rušnou obousměrnou komunikací, která je jednou z páteřních komunikací k.ú. Staré Brno, což se projevuje mj. vedením tramvajové linky přímo ulicí Hybešova. Navzdory známosti a významu jde o lokalitu s běžnou intenzitou provozu, naopak vedení tramvajové linky je významnou výhodou, která zajišťuje bezproblémovou dostupnost jak individuální, tak hromadnou dopravou. Vzhledem k bezprostřední blízkosti absolutního centra města, vč. hlavního železničního nádraží, AN Zvonařka jde o lokalitu bezproblémově dostupnou rovněž pro pěší (jak centrum, tak železniční i autobusové nádraží jsou vzdáleny do 10-15 minut chůze).

Lokalita je v pěším dosahu centra města, stejně jako stanic MHD a železnice. Hlavní nádraží je stejně jako většina prvků občanské vybavenosti v pěším dosahu. Nejbližší stanice MHD je zastávka "Hybešova" - tram č. 1 a 2, které se nachází ve vzdálenosti cca 200 m. S ohledem na uvedené, stejně jako z důvodu umístění v centru města, jde o lokalitu s vysokou obchodní atraktivitou, která je na reálném trhu vyhledávána a vysoce ceněna, což se odráží ve zvýšené cenové úrovni lokality.

Celkově je lokalita ul. Hybešova na reálném trhu ceněna pro své umístění v centrální části města, při středně rušné dopravní a obchodní ulici na pomezí historického a jižního centra města. Lokalita je atraktivní z důvodu pěší dostupnosti občanské vybavenosti, stejně jako dobré dopravní dostupnosti individuální i hromadnou dopravou. Výhodou je rovněž blízkost historických dominant města a relativně snadná dostupnost dálnice. Atraktivitu lokality zvyšuje centrální smíšená zástavba, která kombinuje stavby občanské vybavenosti, komerční, administrativní i residenční, obvykle v podobě obdobných polyfunkčních budov, což zvyšuje využitelnost lokalit a vyšší frekvenci potenciálních klientů. S ohledem na uvedené, přetrvávající význam širšího centra města, stabilizované zástavbě v okolí, výborné dostupnosti kompletní vybavenosti a výborné dopravní dostupnosti individuální i hromadnou dopravou, jde o lokalitu s vysokou tržní atraktivitou a dlouhodobě relativně dobrou prodejností, což se odráží ve zvýšené cenové úrovni lokality. Pro řadu potenciálních uživatelů může být další významnou výhodou sousedství s areálem FN u Svaté Anny.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

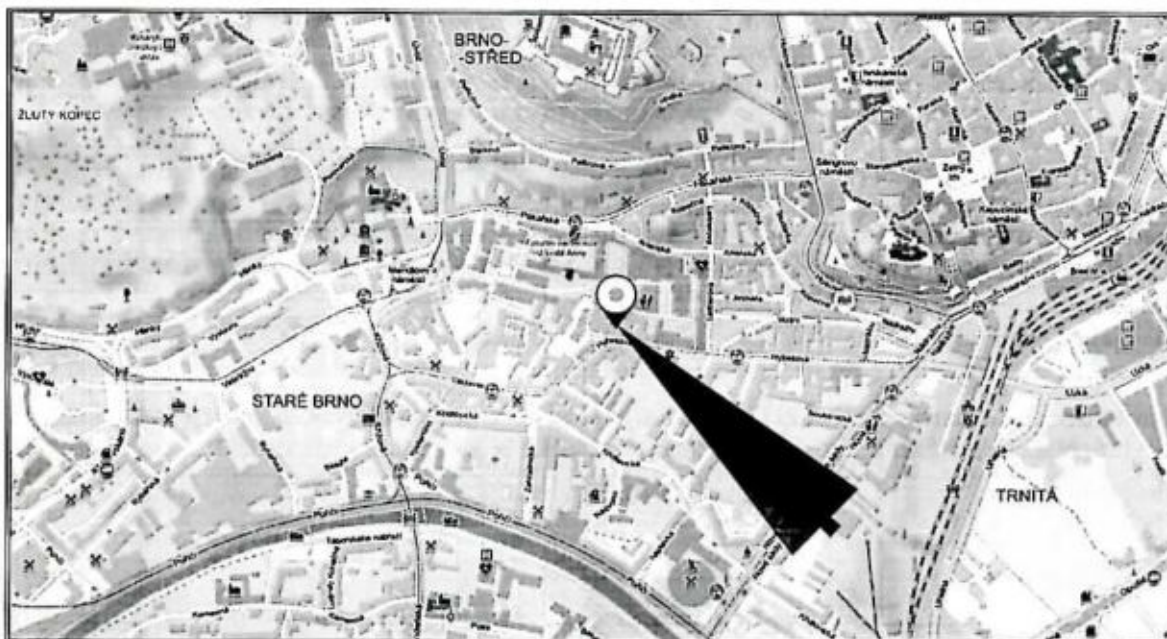
Přístup – k oceňovaným nemovitým věcem je realizován z místní **zpevněné komunikace** ul. Hybešova mj. na **parc.č. 1581** (zp. využití „ostatní komunikace“), který je v majetku ČR, právo hospodaření s majetkem státu zapsané pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. S ohledem na uvedené považují **přístup za právně zajištěný**.

Pozn.: garážový dům, tj. objekt bez čp/če „garáž“, který je součástí pozemku parc.č. 1741/3 je přístupný výhradně přes pozemek parc.č. 1742/1, který je v podílovém spoluvlastnictví mj. společnosti RSBC Hybešova s.r.o. ~ **podmínkou zachování právně zajištěného přístupu i pro „garážový dům“ je v případě převodu nemovitých věcí na LV 551 pro k.ú. Staré Brno nutný rovněž převod id 1/2 parc.č. 1742/1, evidovaného na LV 6765 pro k.ú. Staré Brno.**

Inženýrské sítě – nemovitosti jsou napojeny na rozvod el. energie, rozvody dálkového vytápění, rozvod zemního plynu, areálový vodovod a oddílnou kanalizaci.

Příslušenství je standardního rozsahu. Příslušenství je tvořeno pouze přípojkami IS a zpevněnými povrchy na pozemcích (vnitroblok, příjezdová cesta do garážového domu, prostor mezi chodníkem a komunikací při ul. Hybešova.

Údaje o oceňovaných stavbách



Popis:

Oceňovaný soubor nemovitých věcí je skládá ze 3 hlavních staveb, kterými jsou stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1, dále stavba č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 a samostatně stojící garážový dům, který je součástí parc.č. 1741/3.

Garážový dům bez čp/če, který je součástí parc.č. 1741/3 je nepodsklepenou stavbou s 5 NP, která byla dle sdělení postavena v době rekonstrukce a přístavby celého areálu, tzn. v roce 2004. Garážový dům poskytuje celkem 134 krytých garážových stání běžného standardu, stání jsou užívána nájemci nebytových prostor, případně návštěvníky centra Brna. Stavba je ŽB monolitická 5 podlažní objekt garážového domu s plochou střechou. S ohledem na využití jde o stavbu bez oken, téměř bez dveří (s výjimkou vstupních dveří na jednotlivých podlažích a garážových vrat), vnitřní povrchy jsou betonové bez omítek, vnější omítky jsou probarvené. Objekt je vybaven dvouramenným ŽB schodištěm a výtahem. Objekt je napojen na rozvod elektřiny a vody pro účely požární bezpečnosti, v objektu nejsou realizována soc. zázemí. Jak již bylo uvedeno jde o stavbu dokončenou v roce 2004, tzn. ve výborném technickém stavu. Stavba je plně provozuschopná a standardně využívaná. Vzhledem ke

konstrukci je předpokládáno min. 100 leté využití. Právě nadstandardní možnosti parkování jsou jednou z předností oceňovaného areálu.

Hlavní stavba, tzn. stavebně propojené objekty bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1, dále stavba č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 vznikly v původní podobě již kolem roku 1850, současnou podobu získaly v rámci celkové rekonstrukce, modernizace a přístavby dokončené v roce 2003. V uvedeném roce svým charakterem, technickým stavem i standardem odpovídala téměř novostavbě. Půdorysně jde o téměř čtvercovou stavbu s přístavbou při SV rohu reálu. Stavba je nepodsklepená, s 5 NP. Stavba je založena na základových pasech doplněných betonové patky. Nosné konstrukce jsou tvořené sloupy, obvodové zdivo je z masivních cihelných vyzdívek, příčky jsou jednoduché zděné (umožňující bezproblémovou změnu dispozice), vodorovné konstrukce jsou patrně betonové s rovným omítaným podhledem, v původní dvorní části jsou stropy patrně dřevěné masivní konstrukce s rovným omítaným podhledem. Krov je nad částí objektu dřevěný sedlový, krytý pálenými taškami, nad částí je oblá střecha s vikýři krytá plechem. Část střechy je osazena FVE, která dále zlepšuje ekonomiku provozu budovy (jde o povolenou FVE, se zeleným bonusem kolem 500 tis. Kč/rok).

Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačním dvojsklem, resp. kovová okna s izol. dvojsklem (přístavba do ul. Hybešova), dveře jsou plné a prosklené do OK zárubní. Schodiště je dvouramenné s keramickým obkladem stupňů, budova je vybavena osobním výtahem. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější omítky jsou probarvené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, lepenými koberci. Každé podlaží disponuje vícenásobným sociálním zázemím a čajovou kuchyňkou. Vytápění je řešeno jako dálkové přes výměňkovou stanici, dálkově je rovněž zajištěn ohřev TU. Stropy jsou doplněné podhledy s osvětlením. Budova je napojena na kompletní IS, v budově je proveden rozvod internetu, EZS a EPS, budova je vybavena kamerovým systémem CCTV. Část prostor je klimatizována.

Technický stav budovy je velmi dobrý, jak již bylo uvedeno v roce 2003 se charakterem, technickým stavem i standardem přibližovala novostavbě. V současnosti jde o řádně udržovanou stavbu, která je standardně využívána a běžně udržována, tzn. jde o stavbu bez nutnosti dodatečných investic.

Jak již bylo uvedeno, ekonomiku provozu budovy zlepšuje střešní FVE, díky které je čerpán „zelený bonus“ ve výši cca 500 tis. Kč/rok. Doplnkovou výhodou je mírně kvalitnější image stavby využívající obnovitelnou energii (byť pouze částečně). PENB byl předložen, dle uvedené jde o stavbu třídy „C“.

Dispozice jsou relativně členité, každé podlaží je jednoduchými příčkami členěno na řadu místností různých rozměrů, nicméně právě masivní obvodové zdivo doplněné v části budovy o nosné sloupy umožňuje relativně snadnou změnu vnitřní dispozice, což umožňuje lepší využití dostupných prostor. Standard nebytových prostor odpovídá době rekonstrukce, tzn. jde o kvalitní nebytové prostory, které však standardem, vybavením ani úrovní služeb nesplňují nejvyšší nároky „A“ office center (jako Spielberk, nebo Vlněna). Navzdory uvedenému jde o kvalitní nebytové prostory s širokou možností využití, situované ve výjimečné a strategické lokalitě.

Stáří:

Jak již bylo uvedeno, hlavní budova (tj. č.p. 726 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“ byly postaveny kolem roku 1850, současnou podobu získaly v roce 2003, kdy byla dokončena přístavba, rekonstrukce a modernizace objektu. Navazující garážový dům byl postaven jako novostavba v roce 2004.

Využití:

Stavba bez čp/če „garáž“, která je součástí parc.č. 1741/3 je užívána výhradně pro parkování a poskytuje celkem 134 parkovacích stání.

Stavba č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 je užívána převážně pro administrativu (kancelářské prostory), které představují cca 80 % užitné plochy, necelých 10 % je užíváno jako komerční/obchodní prostory situované především v 1.NP při ulici Hybešova a posledních cca 10 % je užíváno jako skladové prostory.

Zpevněné plochy, komunikace, oplocení – jsou s ohledem na rozsah staveb, které představují významnou část předmětných pozemků, je plocha zpevněných ploch a vnitrobloku standardního rozsahu.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Pozemky – celková výměra zastavěných pozemků, které jsou předmětem ocenění, je 3.139 m² a navíc ID ½ pozemku parc.č. 1742/1 o ploše 318 m², pozemky jsou z významné části zastavěny jednotlivými stavbami (bez čp/če a č.p. 726). Volná plocha pozemků je relativně skromná, většinu představuje prostor vnitrobloku, malou část představují plochy mezi objektem a ul. Hybešova.

Inženýrské sítě – nemovitosti jsou napojeny na rozvod el. energie, dálkový rozvod vytápění, plynovod, veřejný vodovod a oddílnou kanalizaci (napojeno na areálové rozvody IS).

Užitná plocha budov

Níže uvedené užitné plochy místností vychází z předložené projektové dokumentace budov a jsou uvedeny při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti i porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

Dle předložených půdorysů se v hlavní budově (stavebně propojené 2 stavby), tj. budově č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 a budově bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 se nachází následující užitné plochy:

Ozn. dle KN	Ozn. vlastní	Typ	Dispozice	Výměra bez balkonu	Podlaží
726/G1.2	G1.2	nebyt	retail	40,00	1. NP
726/112	112	nebyt	retail	76,10	1. NP
726/115	115	nebyt	office	113,80	1. NP
726/138	138	nebyt	storage	23,10	1. NP
726/139	139	nebyt	storage	61,70	2. NP
726/140	140	nebyt	storage	75,70	3. NP
726/142	142	nebyt	storage	81,30	4. NP
726/143	143	nebyt	storage	13,20	5. NP
726/144A	144a	nebyt	storage	77,40	6. NP
726/144B	144b	nebyt	storage	83,91	7. NP
726/147	147	nebyt	retail	76,20	1. NP
726/161	161	nebyt	office	63,50	1. NP
726/162	162	nebyt	retail	65,40	1. NP
726/166	166	nebyt	retail	37,60	1. NP
726/167	167	nebyt	retail	43,50	1. NP
726/168	168	nebyt	retail	43,40	1. NP
726/211	211	nebyt	office	63,40	2. NP
726/213	213	nebyt	office	14,90	2. NP
726/214	214	nebyt	office	9,10	2. NP
726/216	216	nebyt	office	52,10	2. NP
726/231	231	nebyt	office	35,70	2. NP
726/232	232	nebyt	office	22,80	2. NP
726/233	233	nebyt	office	20,30	2. NP
726/234	234	nebyt	office	20,30	2. NP
726/235	235	nebyt	office	19,50	2. NP
726/236	236	nebyt	office	23,80	2. NP
726/237	237	nebyt	office	15,00	2. NP
726/238	238	nebyt	office	14,60	2. NP
726/239	239	nebyt	office	14,50	2. NP
726/240	240	nebyt	office	15,80	2. NP
726/241	241	nebyt	office	12,90	2. NP
726/243	243	nebyt	office	13,20	2. NP
726/245	245	nebyt	office	11,70	2. NP
726/246	246	nebyt	office	14,00	2. NP

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/4 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

726/247	247	nebyt	office	14,00	2. NP
726/248	248	nebyt	office	16,70	2. NP
726/249	249	nebyt	office	204,20	2. NP
726/253	253	nebyt	office	22,00	2. NP
726/254	254	nebyt	office	18,80	2. NP
726/255	255	nebyt	office	18,90	2. NP
726/256	256	nebyt	office	24,20	2. NP
726/269	269	nebyt	office	135,20	2. NP
726/275	275	nebyt	office	230,50	2. NP
726/313	313	nebyt	office	58,10	3. NP
726/315	315	nebyt	office	37,90	3. NP
726/316	316	nebyt	office	12,40	3. NP
726/317	317	nebyt	office	19,10	3. NP
726/318	318	nebyt	office	15,90	3. NP
726/331	331	nebyt	office	12,30	3. NP
726/332	332	nebyt	office	19,80	3. NP
726/333	333	nebyt	office	22,30	3. NP
726/334	334	nebyt	office	23,10	3. NP
726/335	335	nebyt	office	37,50	3. NP
726/336	336	nebyt	office	20,00	3. NP
726/338	338	nebyt	office	54,60	3. NP
726/339	339	nebyt	office	12,30	3. NP
726/340	340	nebyt	office	24,90	3. NP
726/345	345	nebyt	office	372,10	3. NP
726/363	363	nebyt	office	135,40	3. NP
726/368	368	nebyt	office	230,40	3. NP
726/414	414	nebyt	office	92,40	4. NP
726/417	417	nebyt	office	77,30	4. NP
726/436	436	nebyt	storage	10,40	4. NP
726/438	438	nebyt	office	41,40	4. NP
726/439	439	nebyt	office	36,30	4. NP
726/440	440	nebyt	office	24,40	4. NP
726/441	441	nebyt	office	60,00	4. NP
726/443	443	nebyt	office	14,80	4. NP
726/444	444	nebyt	office	30,20	4. NP
726/447	447	nebyt	storage	13,20	4. NP
726/449	449	nebyt	office	45,70	4. NP
726/450	450	nebyt	office	15,20	4. NP
726/451	451	nebyt	office	14,70	4. NP
726/452	452	nebyt	office	27,60	4. NP
726/453	453	nebyt	office	36,70	4. NP
726/454	454	nebyt	office	32,70	4. NP
726/455	455	nebyt	office	26,40	4. NP
726/456	456	nebyt	office	21,00	4. NP
726/457	457	nebyt	office	21,20	4. NP
726/458	458	nebyt	office	20,90	4. NP
726/459	459	nebyt	office	20,70	4. NP
726/460	460	nebyt	office	20,70	4. NP
726/461	461	nebyt	office	32,90	4. NP
726/475,476	475,476	nebyt	office	126,60	4. NP
726/477	477	nebyt	office	31,90	4. NP
726/480	480	nebyt	office	188,00	4. NP
726/512	512	nebyt	office	103,50	5. NP

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

726/514	514	nebyt	office	35,00	5. NP
726/515	515	nebyt	office	32,20	5. NP
726/534	534	nebyt	office	180,90	5. NP
726/536	536	nebyt	office	39,70	5. NP
726/537	537	nebyt	office	37,00	5. NP
726/538	538	nebyt	office	201,40	5. NP
726/541	541	nebyt	office	181,50	5. NP

Jak z přehledu vyplývá, celková užitná plocha (tzn. pronajmutelná plocha bez plochy balkónů, teras, komunikačních a společných prostor) činí cca 5067 m², hrubá podlažní plocha je 7517 m². Nad rámec uvedených ploch stavba poskytuje cca 57 m² teras a balkónů a sousední „garážový dům“ bez čp/če poskytuje dále 134 garážových stání, mimo garážový dům areál poskytuje 15 venkovních parkovacích stání.

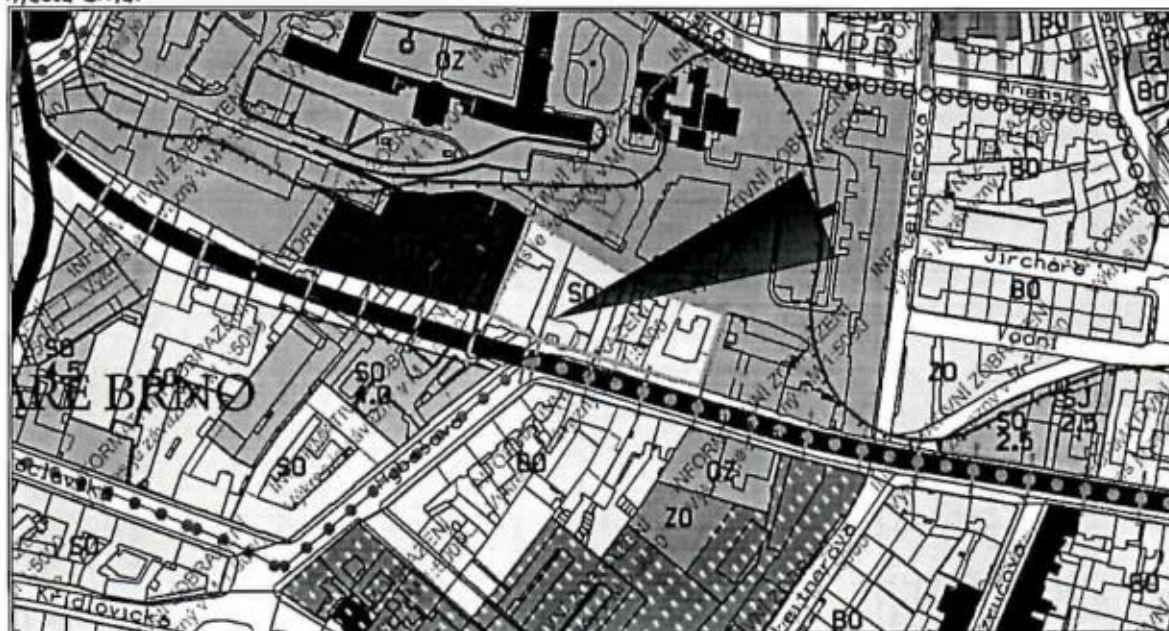
Stavba není rozdělena na jednotky, výše uvedená označení „jednotky“ představují interní označení „virtuálních“ jednotek, tzn. souboru místností, které jsou užívány jedním nájemcem, nebo k takovému účelu jsou nabízeny. Přestože stavba není rozdělena na jednotky, její rozdělení je možné, což poskytuje potenciál obchodování s jednotlivými jednotkami a další zhodnocení oceňovaných nemovitých věcí.

Celkové užitné plochy dle typu využití:

Podlaží	Typ jednotky	Plánované užití	Podlahová plocha m ²
1 až 5.NP	kanceláře	administrativa	4 244,80
1.NP	obchodní prostory	komerce	382,20
1. až 5.NP	sklady	sklady	439,91
1. až 5. NP	terasy	administrativa	57,70
	garážový dům	parkování (počet stání)	134,00
	parkovací stání	parkování (počet stání)	15,00
Celkem (všechny jednotky)			5 124,61

Územní plán – k.ú. Staré Brno, obec Brno

Ocenění předmětných pozemků je provedeno v souladu se schváleným územním plánem statutárního města Brna.



druh plochy: stavební
stabilita: stabilizovaná
funkce: smíšená plocha
funkce kód: S
funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb
funkční typ kód: SO
index podl. plochy:
výměra: 5293.4 m²

SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

Oceňované pozemky jsou dle šetření na místě samém a dle dostupných podkladů využívány v souladu s platným územním plánem města Brna.

V současnosti statutární město Brno připravuje návrh nového územního plánu, který je ve fázi před projednáním městskou radou a budoucím schválením (předpokládané schválené 2022) – z pohledu nového ÚP není předpokládána zásadní změna využití, což je charakteristické pro stabilizované plochy.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

návrh nového ÚP:



Stabilita: stabilizovaná

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): V

Název RZV: plocha veřejné vybavenosti

Struktura zástavby: areálová

Výšková úroveň zástavby: 6-16 m

Specifikace způsobu využití:

RIZIKA:

V části „C“ LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno je uvedeno: „bez zápisu“

- **skutečný půdorys staveb neodpovídá zakresu v KN** – uvedené se týká především v minulosti povolené a následně realizované přístavby do ulice Hybešova (část s kruhovou centrální částí) – tato není v KN zakreslena – doporučuji provést zaměření skutečného půdorysu GP a provést změnu zakresu v KN,
- **stavby se nachází v ochranném pásmu nemovité kult. památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky** – jde o běžné omezení platné v podstatě pro celé širší centrum Brna, bez zásadního dopadu na cenu obvyklou, tržní hodnotu, nebo obchodovatelnost nemovitosti
- **Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je realizován z místní zpevněné komunikace ul. Hybešova mj. na parc.č. 1581 (zp. využití „ostatní komunikace“), který je v majetku ČR, právo hospodaření s majetkem státu zapsané pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. S ohledem na uvedené považují přístup za právně zajištěný,**
- **nemovitosti se nachází ve 2. zóně povodňového nebezpečí (dle aplikace české asociace pojišťoven), tzn. doporučuji pojištění staveb proti povodni**
- **výhodou je významná (v prosinci 2020 cca 50 %) obsazenost oceňovaných nemovitých věcí a možnost alternativního využití**

Zhodnocení tržní situace

Komerční plochy v celém areálu je možné hodnotit jako atraktivní z důvodu umístění v dosahu absolutního centra města, v lokalitě s výbornou dopravní dostupností individuální i hromadnou dopravou, navíc doplněné o spíše výjimečnou pěší dostupnost absolutního centra města, stejně jako železničního a autobusového nádraží. Výhodou je rovněž umístění ve stabilizované zástavbě a bezprostřední blízkost areálu FN u Svaté Anny. Nad rámec uvedeného umožňuje celá lokalita snadné

napojení na hlavní části městského okruhu, resp. dálniční síť ČR. Výhodou areálu je rovněž možnost alternativního využití, stejně jako již v současnosti významná obsazenost (navzdory pandemii činí obsazenost cca 50 % plochy), výhodou je rovněž FVE na střeše, která zlepšuje image stavby a zlepšuje ekonomiku provozu čerpáním „zeleného bonusu“ ve výši cca 500 tis. Kč/rok. Svým rozsahem nemovitost poskytuje dostatečné zázemí pro řadu nájemců, kteří ocení dobrý technický stav a kombinaci nebytových prostor kanceláří, obchodních ploch a v malé míře rovněž skladových ploch, vše doplněné o nadstandardní možnosti parkování ve vl. parkovací domě. Výhodou je rovněž absence závislosti na hlavním nájemci (prostory jsou pronajaty řadě spíše menších nájemců, což zvyšuje administrativní náročnost, nicméně umožňuje snáze diverzifikovat dosažitelné nájemné a snižuje závislosti na hlavním nájemci).

Tržní atraktivita předmětných nemovitých věcí je relativně vysoká, což je dáno především výjimečnou lokalitou a stabilizovanou okolní zástavbou, stejně jako výbornou dopravní dostupností.

Rok 2020 se projevil bezprecedentním narušením běžných zvyklostí, kdy došlo k dočasnému omezení běžné činnosti většiny subjektů, což s sebou přineslo nejistotu na realitní trh s poklesem/odložením poptávky a současně s odložením výstavby/nabídky. Přes nejasný budoucí vývoj lze uvést, že především nemovité věci v atraktivních lokalitách, s možností alternativního využití a především zajištěným výnosem (ideálně od portfolia více nájemců) budou nadále na realitním trhu vyhledávané a snadno prodejné. V případě dalšího poklesu úrokových sazeb, nebo další fáze kvantitativního uvolňování lze dokonce kromě dlouhodobě silné poptávky předpokládat další růst cenové úrovně. Uvedené platí především pro prémiové komerční nemovitosti.

V případě ostatních komerčních nemovitostí je na trhu patrná nejistota pramenící především z neznalosti budoucích potřeb nebytových prostor (v návaznosti na pokračování/nepokračování home office je možné předpokládat dočasné snížení potřeby komerčních a administrativních ploch). Uvedená nejistota se projevuje jak na straně poptávky, tak na straně finančních institucí, které případné obchody financují. S ohledem na uvedené, se poptávka soustředí především na komerční nemovitosti prémiové, případně na ty, které generují dostatečný výnos (ideálně realizovaný dlouhodobě, smluvně zajištěný a od řady nájemců, tzn. bez závislosti na „hlavním nájemci“).

Přes výše popsanou nejistotu panující na současném realitním trhu, která se projevuje minimálně zpomalením trhu a důkladnější vyhodnocení tržního potenciálu konkrétní budovy, je výhodou zatím minimální dopad na dosažitelné ceny a rovněž minimální dopad na výši dosahovaného nájemného (byť budoucí dopad není možné vyloučit).

Současná relativně vysoká atraktivita oceňovaných nemovitých věcí je dána kombinací popsaných faktorů, tzn. především jde o nemovitosti v Brně, kde je dlouhodobě silná poptávka, která je relativně silná i v dobách ekonomického poklesu. Další výhodou je velmi dobrý stav (stavby bez nutnosti dodatečných investic), nadstandardně dobré možnosti parkování (což je v širším centru Brna výjimečná vlastnost), výborná dopravní dostupnost vč. pěší dostupnosti centra města. Výhodou je rovněž FVE umožňující čerpání zeleného bonusu a zlepšení image budovy, stejně jako významná obsazenost budovy (v prosinci 2020 přes dopady pandemie činila obsazenost cca 50 % dostupných ploch), což skýtá příležitost k dalšímu růstu inkasa nájemného a současně umožňuje financování standardního provozu budovy. Výhodou do značné míry kompenzující současnou tržní nejistotu jsou alternativní možnosti využití objektu (současně platný ÚP umožňuje využití až 50 % ploch pro bydlení).

Tržní potenciál areálu

Jak již bylo uvedeno, současný realitní trh je charakterizován rostoucí nejistotou ohledně budoucího vývoje, budoucích poptávky po komerčních prostorech (v návaznosti na možné pokračování home office a z toho pramenící menší potřeby kancelářských prostor užívaných jednotlivými společnostmi). Přes popsanou nejistotu lze pozitivní zprávy vidět spíše ve stagnaci, než zásadní změně poptávky, současně stagnaci (nikoliv poklesu) dosahované výše nájemného a přes pomalejší proces, nadále pokračující obchod s atraktivními komerčními budovami, což je podpořeno všeobecným přebytkem volných finančních prostředků a pokračující dostupností bankovního financování.

Identifikované nejistoty v případě oceňovaného areálu pomáhá překonat možnost alternativního využití prostor, tzn. vysoký tržní potenciál areálu.

V současnosti je stavba užívána především pro administrativu, v menší míře doplněnou o funkci komerce a skladování (+ vl. parkovací dům), uvedené využití lze spatřovat za vhodné a plně odpovídající ÚP, nicméně z dalších důvodů lze uvažovat následující využití:

a) pokračování současného využití – ideálně z hlediska jednoduchosti a nutnosti dodatečných investic, může být obtížné z hlediska dosažení plné obsazenosti

b) částečná změna využití (především vyšších NP) na bydlení, což v současnosti platný ÚP umožňuje a to v míře do 50 % celkových ploch. Uvedené je atraktivní z důvodu atraktivity lokality i pro bydlení, pokračujícímu převisu poptávky nad nabídkou, což vede k dynamickému růstu cenové úrovně atraktivního bydlení (průměrná jednotková cena v širším centru Brna se blíží 80 tis. Kč/m² v závislosti na stavu, standardu a rozsahu může dosahovat i vyšších hodnot). Polyfunkční využití se nabízí z důvodu přetrvávajícího převisu poptávky, současně z důvodu výborné možnosti vl. parkování a v současnosti částečné neobsazenosti objektu. Vzhledem ke konstrukci s relativně snadnou možností změny vnitřní dispozice jde o atraktivní možnost. Výhodou je možnost jak pronájmu, tak prodeje případných obytných prostor, nevýhodou je časová a finanční náročnost takto rozsáhlé změny využití.

c) změna zaměření areálu na „lékařský“ dům, tzn. soubor ordinací, laboratoří a doplňujících provozů, což je atraktivní především z důvodu relativně malé finanční náročnosti, bezprostřední blízkosti areálu FN u Svaté Anny a výborné možnosti parkování v areálu (vl. parkovací dům). Výhodou je současně vyšší dosažitelné nájemné z ordinací a vysoká věrnost nájemců (minimální fluktuace ordinací), výhodou je všeobecná známost lokality jako jednoho z center lékařské pomoci ve městě (z důvodu sousedního areálu FN) a další výhodou je výborná dostupnost MHD.

d) využití pro potřeby inkubátoru se zaměřením na medicínu, biochemii apod., což je dno především blízkostí areálu FN u Svaté Anny a z toho pramenící možnosti spolupráce. Výhodné z hlediska nízké finanční náročnosti, nevýhodné z důvodu absence zastřešující autority (v Brně např. CEITEC, jednotlivé univerzity apod.) a současně z důvodu vysoké konkurence vědeckovýzkumných inkubátorů v Brně (především v návaznosti na existující campus MU a VUT).

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- + strategická lokace v bezprostřední blízkosti absolutního centra Brna,
- + nadstandardně dobrá dopravní dostupnost individuální i veřejnou dopravou (vč. zastávky tramvaje),
- + nadstandardně dobré možnosti parkování,
- + pěší dostupnost absolutního centra i železničního a autobusového nádraží,
- + významná obsazenost oceňovaných prostor (v prosinci 2020 přes dopady pandemické situace v úrovni cca 50 %),
- + velmi dobrý technický stav nemovitosti a standard nebytových prostor (byť nejde o „A“ standard),
- + možnost alternativního využití (dle ÚP může až 50 % plochy objektu sloužit k bydlení),
- + bezprostřední blízkost areálu FN u Svaté Anny,
- + konstrukční jednoduchost a variabilita vnitřního uspořádání (možnost změny příček),
- + množství nezávislých nájemců (snižuje závislost na významném nájemci),
- + FVE na části střechy zlepšující ekonomiku provozu budovy (prostřednictvím čerpání zeleného bonusu ve výši cca 500 tis. Kč/rok)

Záporný vliv na cenu obvyklou:

- nejde o „A“ nebytové prostory (nižší dosahovaný výnos),
- v současnosti cca 50 % obsazenost (není plně využit potenciál budovy),
- v případě změny využití objektu nutnost významných dodatečných investic,
- PENB budovy „C“, tzn. mírně vyšší energetické nároky stavby,
- značná rozdílnost dosahovaného nájemného (převážně mezi 1.800 Kč/m² až 4.000 Kč/m² kancelářských ploch),

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT - METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně, případně tržní hodnotě, pozemku parc.č. 1741/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 (ostatní plocha) a parc.č. 1743 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město a dále ID ½ parc.č. 1742/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zp. využití zboženiště), která je evidována na LV 6765 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno pro potřeby investičního rozhodování objednatele.

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

1. metoda „vyhlášková“ – zjištěná cena
3. metoda výnosová
4. metoda srovnávací

OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 488/2020 Sb.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.. Jedná se o metodu ocenění předmětných nemovitostí v souladu s platným oceňovacím předpisem, který v případě výjimečných nemovitých věcí může sloužit jako metoda určení tržní hodnoty. Současně jde o vyžadovanou metodu ocenění nemovitých věcí v případě znaleckých posudků o ceně nemovitých věcí. S ohledem na uvedené byla metoda aplikována.

Cena zjištěná však vychází z hodnoty koeficientů obvykle platných pro celé k.ú. a pro shodné typy nemovitých věcí. Nevýhodou je v podstatě neexistence vztahu se skutečným tržním vývojem, resp. tržní vývoj se v koeficientem projevuje pouze částečně a výhradně zpětně, což z podstaty věci znamená, že výsledná hodnota je netržní, byť v některých případech mohou být výsledné hodnoty blízké realitě, což platí spíše ve výjimečných případech a náhodně.

Navzdory uvedenému byla metoda ocenění dle platného **cenového předpisu aplikována, avšak jako doplňková.**

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Oceňované nemovité věci jsou stavbou občanské vybavenosti, tj. s komerční využitelností, která je na realitním trhu obchodovatelná, avšak výše realizační ceny závisí na řadě cenotvorných faktorů, které významně ovlivňují cenu předmětných nemovitých věcí. V případě komerčních nemovitostí, mezi které oceňovaná stavba patří je jednou z primárních metod ocenění právě výnosové ocenění, které je běžně aplikováno právě na nemovitosti s potenciálem výnosu. Specifikem oceňované nemovitosti je současný stav (v přerušené rekonstrukci), který neumožňuje okamžité standardní využití nemovitosti a generování příjmu z pronájmu. Rovněž v současné době tržní nejistoty není výnosové ocenění pro typ oceňované nemovitosti plně relevantní.

S ohledem na uvedené je výnosová hodnota stanovena na základě dosažitelného nájemného s přihlédnutím k typu, umístění, rozsahu a budoucími technickému stavu komerčních prostor (po jejich dokončení). Úprava na současnou úroveň je provedení snížením výsledné hodnoty o předpokládané náklady na dokončení rekonstrukce. Za standardních okolností se dodatečné investice projevují ve zhodnocení nemovité věci o částku nižší, než kolik činí náklady na rekonstrukci. Za běžných okolností je uvažováno zhodnocení ve výši 50 až 65 % vynaložených nákladů. Obdobný princip byl zvolen v tomto znaleckém posudku, kdy byla výsledná výnosová hodnota upravena na současnou úroveň odpočtem 2/3 předpokládaných nákladů na dokončení rekonstrukce.

S ohledem na uvedené, tzn. absenci dosahovaného výnosu, **nebyla výnosová metoda ocenění aplikována** jako pomocná.

METODA SROVNÁVACÍ

Srovnávací hodnota je výsledek vyhodnocení známých cen, za které byly v nedávném časovém horizontu v daném místě realizovány převody stejných nebo obdobných nemovitostí stejného charakteru, velikosti, konstrukčního provedení, stáří a stavebně - technického stavu.

Srovnání se provádí na základě vyhodnocení kupních smluv, průzkumů odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením poměru nabídky a poptávky v dané lokalitě a čase. Porovnávací metoda je obecně uznávána jako metoda s vysokou vypovídací schopností a to především v případě porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, doplnkově je možné využití aktuálních nabídek RK, které obvykle prezentují širší spektrum porovnatelných nemovitých věcí. Uvedená metoda tak nejlépe zohledňuje skutečný potenciál oceňované nemovité věci. Oceňované nemovité věci jsou objektem původního „besedního domu“, který byl v minulosti užíván jako restaurace a hotel se společenským sálem s výjimečným postavením v rámci Ivančic. Jednotlivé informace o realizovaných prodejích bylo nutné upravit soustavou koeficientů srovnávacích cenotvorných faktorů na porovnatelnou úroveň.

Ve všech případech je kladen značný důraz na správné vyhodnocení porovnatelnosti staveb z pohledu cenotvorných faktorů. Navzdory specifickému rysu stavby považujeme porovnávací metodu za nejvhodnější z důvodu odkazu lepšího zohlednění tržního potenciálu oceňované stavby. S ohledem na uvedené byla **porovnávací metoda** aplikována a to jako metoda **hlavní**.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

D. CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Použitá metodika

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Millenium office center

Adresa předmětu ocenění: Hybešova 726/42

602 00 Brno

LV: 551

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Staré Brno

Počet obyvatel: 381 346

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **17 575,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - poptávka na trhu komerčních nemovitostí silně rozlišuje mezi nemovitostmi se zajištěným (smluvně, dlouhodobě) výnosem a naopak nemovitostmi volnými (bez výnosu, nebo s minimálním výnosem, případně pronajaté pod běžnou cenovou úrovní). První skupina (se zajištěným výnosem z většiny prostor, v úrovni min. tržního nájemného) je vysoce žádaná a preferovaná, v tomto segmentu poptávka převyšuje nabídku, naopak v případě nemovitostí bez zajištěného výnosu, případně pronajaté z malé části, nebo pod tržní úrovní jsou na trhu méně preferované a jejich nabídka naopak převyšuje poptávku	III	0,06
oceňovaný komplex je z velké části pronajat na základě standardních smluv, výše dosahovaného nájemného odpovídá tržní úrovni, což zajišťuje relativně snadnou prodejnost, rovněž nemovitosti v centrech velkých měst jsou snáze prodejné z důvodu omezeného počtu takových staveb, omezené možnosti obdobné výstavby v lokalitě a rovněž z důvodu možnosti alternativního využití - s ohledem na uvedené je oceňovaný komplex na trhu relativně (v rámci velikosti) snadno prodejný s poptávkou nad úrovní obdobných nabídek		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vlivem zvyšujícím cenu/prodejnost jsou možnosti alternativního využití, kdy dle ÚP je možné část stavby přestavět na tržně jeden z nejpreferovanějších segmentů nemovitých věcí - bydlení	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,971}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ stavby na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - možnost parkování je zajištěna parkovacím domem, který je součástí oceňovaných nemovitých věcí	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další, jinde nehodnocené, vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_i * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,917}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,807}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,247}$$

1. office center Millenium - Hybešova 42 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Předmětem ocenění je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, která je součástí parc.č. 1743, dle dostupných informací vznikla původní stavba již kolem roku 1850, současnou podobu získala stavba v rámci celkové rekonstrukce, modernizace a přístavby dokončené v roce 2003. V uvedeném roce svým charakterem, technickým stavem i standardem odpovídala téměř novostavbě.

Půdorys původní části stavby opisuje písmeno L s úzkou stranou při ul. Hybešova, na stavbu navazující další stavby a přístavby areálu (vše stavebně propojené). Stavba je nepodsklepená, s 5 NP (uliční část původní stavby je 4 podlažní). Stavba je založena na základových pasech (patrně cihelné). Nosné konstrukce jsou masivní zděné z plných pálených cihel (do tl. 100 cm), příčky jsou jednoduché zděné (umožňující bezproblémovou změnu dispozice), vodorovné konstrukce jsou patrně dřevěné trámové se zavěšeným podhledem. Krov je nad dvorní částí dřevěný sedlový, nad částí do ul. Hybešova je krov mansardový. Střecha nad dvorní částí je kryta pálenými taškami, mansardový krov je krytý plechem (jde o část oblého krovu s vikýři).

Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačním dvojsklem, dveře jsou náplňové a prosklené do OK a

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

obložkových zárubní. Schodiště je točité. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké, vnější omítky jsou probarvené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, lepenými koberci. Každé podlaží disponuje vícenásobným sociálním zázemím a čajovou kuchyňkou. Vytápění je řešeno jako dálkové přes výměňkovou stanici, dálkově je rovněž zajištěn ohřev TUV, radiátory jsou deskové a litinové. Stropy jsou doplněné podhledy s osvětlením. Budova je napojena na kompletní IS, v budově je proveden rozvod internetu, EZS a EPS, budova je vybavena kamerovým systémem CCTV. Část prostor je klimatizována.

Technický stav budovy je velmi dobrý, jak již bylo uvedeno v roce 2003 se charakterem, technickým stavem i standardem přibližovala novostavbě. V současnosti jde o řádně udržovanou stavbu, která je standardně využívána a běžně udržována, tzn. jde o stavbu bez nutnosti dodatečných investic.

Dispozice jsou relativně členité, každé podlaží je jednoduchými příčkami členěno na řadu místností různých rozměrů, nicméně právě masivní obvodové zdivo doplněné v části budovy o nosné sloupy umožňuje relativně snadnou změnu vnitřní dispozice, což umožňuje lepší využití dostupných prostor. Standard nebytových prostor odpovídá době rekonstrukce, tzn. jde o kvalitní nebytové prostory, které však standardem, vybavením ani úrovní služeb nesplňují nejvyšší nároky „A“ office center (jako Spielberk, nebo Vlněna). Navzdory uvedenému jde o kvalitní nebytové prostory s širokou možností využití, situované ve výjimečné a strategické lokalitě.

Stáří:

Jak již bylo uvedeno, hlavní budova (tj. č.p. 726 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“) byly postaveny kolem roku 1850, současnou podobu získaly v roce 2003, kdy byla dokončena přístavba, rekonstrukce a modernizace objektu.

Využití:

Stavba č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 je užívána převážně pro administrativu (kancelářské prostory), které představují cca 80 % užitné plochy, necelých 10 % je užíváno jako komerční/obchodní prostory situované především v 1.NP při ulici Hybešova a posledních cca 10 % je užíváno jako skladové prostory.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

"jiná stavba" č.p. 726 (součást parc.č. 1743)

Předmětem ocenění je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, která je součástí parc.č. 1743, dle dostupných informací vznikla původní stavba již kolem roku 1850, současnou podobu získala stavba v rámci celkové rekonstrukce, modernizace a přístavby dokončené v roce 2003. V uvedeném roce svým charakterem, technickým stavem i standardem odpovídala téměř novostavbě.

Půdorys původní části stavby opisuje písmeno L s úzkou stranou při ul. Hybešova, na stavbu navazující další stavby a přístavby areálu (vše stavebně propojené). Stavba je nepodsklepená, s 5 NP (uliční část původní stavby je 4 podlažní). Stavba je založena na základových pasech (patrně cihelné). Nosné konstrukce jsou masivní zděné z plných pálených cihel (do tl. 100 cm), příčky jsou jednoduché zděné (umožňující bezproblémovou změnu dispozice), vodorovné konstrukce jsou patrně betonové se zavěšeným podhledem. Krov je nad dvorní částí dřevěný sedlový, nad částí do ul. Hybešova je krov mansardový. Střecha nad dvorní částí je kryta pálenými taškami, mansardový krov je krytý plechem (jde o část oblého krovu s vikýři).

Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačním dvojsklem, dveře jsou náplňové a prosklené do OK a obložkových zárubní. Schodiště je točité. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké, vnější omítky jsou probarvené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, lepenými koberci. Každé podlaží disponuje vícenásobným sociálním zázemím a čajovou kuchyňkou. Vytápění je řešeno jako dálkové přes výměňkovou stanici, dálkově je rovněž zajištěn ohřev TUV, radiátory jsou deskové a litinové. Stropy jsou doplněné podhledy s osvětlením. Budova je napojena na kompletní IS, v budově je proveden rozvod internetu, EZS a EPS, budova je vybavena kamerovým systémem CCTV. Část prostor je klimatizována.

Technický stav budovy je velmi dobrý, jak již bylo uvedeno v roce 2003 se charakterem, technickým stavem i standardem přibližovala novostavbě. V současnosti jde o řádně udržovanou stavbu, která je standardně využívána a běžně udržována, tzn. jde o stavbu bez nutnosti dodatečných investic.

Dispozice jsou relativně členité, každé podlaží je jednoduchými příčkami členěno na řadu místností

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

různých rozměrů, nicméně právě masivní obvodové zdivo doplněné v části budovy o nosné sloupky umožňuje relativně snadnou změnu vnitřní dispozice, což umožňuje lepší využití dostupných prostor. Standard nebytových prostor odpovídá době rekonstrukce, tzn. jde o kvalitní nebytové prostory, které však standardem, vybavením ani úrovní služeb nesplňují nejvyšší nároky „A“ office center (jako Spielberk, nebo Vlněna). Navzdory uvedenému jde o kvalitní nebytové prostory s širokou možností využití, situované ve výjimečné a strategické lokalitě.

Stáří:

Jak již bylo uvedeno, hlavní budova (tj. č.p. 726 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“ byly postaveny kolem roku 1850, současnou podobu získaly v roce 2003, kdy byla dokončena přístavba, rekonstrukce a modernizace objektu.

Využití:

Stavba č.p. 726, která je součástí parc.č. 1743 a stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 je užívána převážně pro administrativu (kancelářské prostory), které představují cca 80 % užitné plochy, necelých 10 % je užíváno jako komerční/obchodní prostory situované především v 1.NP při ulici Hybešova a posledních cca 10 % je užíváno jako skladové prostory.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,90*32,50+12,97*32,0	=	639,29
2.NP	6,90*32,50+12,97*32,0	=	639,29
3.NP	6,90*32,50+12,97*32,0	=	639,29
4.NP	6,90*32,50+12,97*32,0	=	639,29
5.NP/podkroví	12,97*32,0	=	415,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	639,29 m ²	3,95 m	2 525,20
2.NP	639,29 m ²	2,70 m	1 726,08
3.NP	639,29 m ²	2,70 m	1 726,08
4.NP	639,29 m ²	3,30 m	2 109,66
5.NP/podkroví	415,04 m ²	2,60 m	1 079,10
Součet	2 972,20 m²		9 166,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	9 166,12 / 2 972,20	= 3,08 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 972,20 / 5	= 594,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,90*32,50+12,97*32,0)*(3,95+0,30)	=	2 716,98 m ³
2.NP	(6,90*32,50+12,97*32,0)*(2,70+0,30)	=	1 917,87 m ³
3.NP	(6,90*32,50+12,97*32,0)*(2,70+0,30)	=	1 917,87 m ³
4.NP	(6,90*32,50+12,97*32,0)*(2,70+0,30)+(6,90*32,50)*1,55*3/4	=	2 178,56 m ³
5.NP/podkroví	(12,97*32,0)*(4,40/2)	=	913,09 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

1.NP	NP	2 716,98 m ³
2.NP	NP	1 917,87 m ³
3.NP	NP	1 917,87 m ³
4.NP	NP	2 178,56 m ³
5.NP/podkroví	Z	913,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 644,37 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	cihelné pasy s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	masivní zděné z plných pálených cihel do tl. 100 cm	N	100
3. Stropy	se zavěšeným podhledem, patrně ŽB	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sedlový (nad dvorní částí), na části z ulice krov dřevěný mansardový krov	S	100
5. Krytiny střech	nad dvorní částí pálené tašky, nad částí z ulice pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	probarvená omítka hladká	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní keramické obklady soc. zázemí	S	100
10. Schody	točité s kamennými stupni	S	100
11. Dveře	náplňové a prosklené do obl. zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, lepené koberce	S	100
15. Vytápění	dálkové vytápění přes výměňkovou stanici	S	100
16. Elektroinstalace	světelný a motorový rozvod elektro v mědi	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v plastu	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování hygienických zařízení do řadu	S	100
20. Vnitřní plynovod	v domě není proveden	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vícenásobné na každém podlaží	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	EZS, EPS, CCTV	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	1,00	1,80

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

110,61

Koeficient vybavení K₄:

1,1061

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,42	171	350	48,86	3,6254
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	24,23	171	350	48,86	11,8388
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,41	171	300	57,00	4,7937
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,60	18	150	12,00	0,7920
5. Krytiny střeš	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,90	18	60	30,00	0,5700
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,55	18	50	36,00	0,1980
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,24	18	50	36,00	2,2464
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,98	18	50	36,00	1,0728
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,63	18	40	45,00	0,7335
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,62	171	250	68,40	1,7921
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,80	18	50	36,00	1,0080
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,24	18	50	36,00	2,6064
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,89	18	40	45,00	1,3005
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,80	18	50	36,00	1,3680
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,15	18	40	45,00	2,3175
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	18	50	36,00	0,0972
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,89	18	40	45,00	1,3005
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,80	18	60	30,00	0,8400
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,54	18	30	60,00	0,9240
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,71	18	40	45,00	1,2195
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,33	18	30	60,00	3,1980

Opotřebení:

43,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9311

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9818

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,1061

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 403,79**

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Plná cena:	9 644,37 m ³ * 7 403,79 Kč/m ³	=	71 404 890,16 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,8 % /100)		*	0,562
		=	40
			129 548,27 Kč

Kulturní památka dle § 24

"jiná stavba" č.p. 726 (součást parc.č. 1743) - zjištěná cena = **40 129 548,27 Kč**

Přístavba č.p. 726 (do ul. Hybešova)

Předmětem ocenění je přístavba stavby č.p. 726 - přístavba je realizována mezi původní č.p. 726 a stavbou občanské vybavenosti bez čp/če (která je součástí parc.č. 1741/1) přístavba vede podél ulice Hybešova. Přístavba byla realizována v době celkové přestavby areálu, tj. v roce 2003. Konstrukčně je budova založena na betonových základových pasech a patkách, svislé nosné konstrukce jsou ŽB monolitické, doplněné o cihelné vyzdívky (obvodové zdivo) v tl. do 35 cm, vodorovné konstrukce jsou rovněž ŽB doplněné o zavěšené podhledy. Krov je plochý, střecha je z PE folie, část střechy kryje prosklený vikýř. Vnější omítky jsou probarvené, vnitřní omítky jsou vápenné hladké dvouvrstvé. Výplně otvorů tvoří kovová okna s izolačním dvojsklem, dveře jsou náplňové a prosklené do obl. zárubní. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, nebo lepenými koberci. Schodiště je jednoramenné, v budově je osobní výtah. Na každém podlaží je soc. zázemí a čajová kuchyňka. Vytápění je dálkové, přes výměňkovou stanici, stejně jako ohřev TUV. Budova je napojena na běžné IS (kromě zemního plynu).

Stáří a technický stav:

Technický stav budovy je výborný - jde o nově realizovanou přístavbu z roku 2003, tzn. ve velmi dobrém stavu, plně použitelnou, bez nutnosti dodatečných investic. V současnosti není přístavba řádně zakreslena v KN.

Využití:

Přístavba je v 1. NP užívána jako průjezd na dvůr a obchodní plochy, od 2.NP jsou komerční plochy - kanceláře.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25	=	306,58
2.NP	((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25	=	306,58
3.NP	((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25	=	306,58
4.NP	((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25-42,30	=	264,28
5.NP	((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25-42,30	=	264,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	306,58 m ²	3,95 m	1 210,99
2.NP	306,58 m ²	2,70 m	827,77
3.NP	306,58 m ²	2,70 m	827,77
4.NP	264,28 m ²	2,70 m	713,56
5.NP	264,28 m ²	2,70 m	713,56
Součet	1 448,30 m²		4 293,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 293,65 / 1 448,30	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 448,30 / 5	= 289,66 m ²

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$((((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25)*(3,95+0,30))$	=	1 302,96 m ³
2.NP	$((((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25)*(2,70+0,30))$	=	919,74 m ³
3.NP	$((((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25)*(2,70+0,30))$	=	919,74 m ³
4.NP	$((((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25-42,30)*(2,70+0,30))$	=	792,84 m ³
5.NP	$((((12,60+9,80)/2)*25,40+20,30+14,30-7,25-5,25-42,30)*(2,70+0,30)+(2,60*2,60*3,1415*3,10)/3)$	=	814,78 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 302,96 m ³
2.NP	NP	919,74 m ³
3.NP	NP	919,74 m ³
4.NP	NP	792,84 m ³
5.NP	NP	814,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 750,06 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB monolitické + cihelné vyzdívky do tl. 35 cm	S	100
3. Stropy	ŽB monolitické+ zavěšené podhledy	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	PE folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	probarvená omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní keramické obklady soc. zázemí	S	100
10. Schody	jednoramenné	S	100
11. Dveře	náplňové a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Povrchy podlah	lepené koberce, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	dálkové vytápění	S	100
16. Elektroinstalace	světelný rozvod elektro v mědi	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v plastu	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování hygienických zařízení do řadu	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vícenásobné na každém podlaží	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EZS, EPS, CCTV, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,61
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9428
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0261
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 818,58
Plná cena: 4 750,06 m ³ * 8 818,58 Kč/m ³	=	41 888 784,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 100 = 18,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % / 100)	= 0,820

Přístavba č.p. 726 (do ul. Hybešova) - zjištěná cena = 34 348 802,97 Kč
"občanská vybavenost" bez čp/če (součást parc.č. 1741/1)

Předmětem ocenění je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1, dle dostupných informací vznikla původní stavba již kolem roku 1850, současnou podobu získala stavba v rámci celkové rekonstrukce, modernizace a přístavby dokončené v roce 2003. V uvedeném roce svým charakterem, technickým stavem i standardem odpovídala téměř novostavbě. Půdorys původní části stavby opisuje písmeno L s úzkou stranou při ul. Hybešova, na stavbu navazující

další stavby a přístavby areálu (vše stavebně propojené). Stavba je nepodsklepená, s 5 NP. Stavba je založena na základových pasech (patrně cihelné). Nosné konstrukce jsou je masivní zděné z plných pálených cihel (do tl. 100 cm), příčky jsou jednoduché zděné (umožňující bezproblémovou změnu dispozice), vodorovné konstrukce jsou patrně ŽB se zavěšeným podhledem. Krov je nad dvorní částí dřevěný sedlový, nad částí do ul. Hybešova je krov mansardový. Střecha nad dvorní částí je kryta pálenými taškami, mansardový krov je krytý plechem (jde o část oblého krovu s vikýř). Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačním dvojsklem, dveře jsou náplňové a prosklené do OK a obložkových zárubní. Schodiště je dvouramenné s podestami, budova je vybavena osobním i nákladním výtahem. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké, vnější omítky jsou probarvené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, lepenými koberci. Každé podlaží disponuje vícenásobným sociálním zázemím a čajovou kuchyňkou. Vytápění je řešeno jako dálkové přes výměňkovou stanici, dálkově je rovněž zajištěn ohřev TUV, radiátory jsou deskové a litinové. Stropy jsou doplněné podhledy s osvětlením. Budova je napojena na kompletní IS, v budově je proveden rozvod internetu, EZS a EPS, budova je vybavena kamerovým systémem CCTV. Část prostor je klimatizována.

Technický stav budovy je velmi dobrý, jak již bylo uvedeno v roce 2003 se charakterem, technickým stavem i standardem přibližovala novostavbě. V současnosti jde o řádně udržovanou stavbu, která je standardně využívána a běžně udržována, tzn. jde o stavbu bez nutnosti dodatečných investic. Dispozice jsou relativně členité, každé podlaží je jednoduchými příčkami členěno na řadu místností různých rozměrů, nicméně právě masivní obvodové zdivo doplněné v části budovy o nosné sloupky umožňuje relativně snadnou změnu vnitřní dispozice, což umožňuje lepší využití dostupných prostor. Standard nebytových prostor odpovídá době rekonstrukce, tzn. jde o kvalitní nebytové prostory, které však standardem, vybavením ani úrovní služeb nesplňují nejvyšší nároky „A“ office center (jako Spielberk, nebo Vlněna). Navzdory uvedenému jde o kvalitní nebytové prostory s širokou možností využití, situované ve výjimečné a strategické lokalitě.

Technický stav budovy je velmi dobrý, jak již bylo uvedeno v roce 2003 se charakterem, technickým stavem i standardem přibližovala novostavbě. V současnosti jde o řádně udržovanou stavbu, která je standardně využívána a běžně udržována, tzn. jde o stavbu bez nutnosti dodatečných investic.

Dispozice jsou relativně členité, každé podlaží je jednoduchými příčkami členěno na řadu místností různých rozměrů, nicméně právě masivní obvodové zdivo doplněné v části budovy o nosné sloupky umožňuje relativně snadnou změnu vnitřní dispozice, což umožňuje lepší využití dostupných prostor. Standard nebytových prostor odpovídá době rekonstrukce, tzn. jde o kvalitní nebytové prostory, které však standardem, vybavením ani úrovní služeb nesplňují nejvyšší nároky „A“ office center (jako Spielberk, nebo Vlněna). Navzdory uvedenému jde o kvalitní nebytové prostory s širokou možností využití, situované ve výjimečné a strategické lokalitě.

Stáří:

Jak již bylo uvedeno, budova (tj. stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 byla postavena kolem roku 1850, současnou podobu získala v roce 2003, kdy byla dokončena přístavba, rekonstrukce a modernizace objektu.

Využití:

Stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, která je součástí parc.č. 1741/1 je užívána převážně pro administrativu (kancelářské prostory), které představují cca 80 % užitné plochy, necelých 10 % je užíváno jako komerční/obchodní prostory situované především v 1.NP při ulici Hybešova a posledních cca 10 % je užíváno jako skladové prostory.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	7,30*38,70+12,97*26,30	=	623,62
2.NP	7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2	=	561,32
3.NP	7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2	=	561,32
4.NP	7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2	=	561,32
5.NP/podkroví	7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2	=	561,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	623,62 m ²	3,95 m	2 463,30
2.NP	561,32 m ²	2,70 m	1 515,56
3.NP	561,32 m ²	2,70 m	1 515,56
4.NP	561,32 m ²	2,70 m	1 515,56

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

5.NP/podkroví	561,32 m ²	2,60 m	1 459,43
Součet	2 868,90 m²		8 469,41

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 469,41 / 2 868,90	= 2,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 868,90 / 5	= 573,78 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(7,30*38,70+12,97*26,30)*(3,95+0,30)	=	2 650,39 m ³
2.NP	(7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2)*(2,70+0,30)	=	1 683,96 m ³
3.NP	(7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2)*(2,70+0,30)	=	1 683,96 m ³
4.NP	(7,30*32,50+12,97*26,30-(7,10*4,80)/2)*(2,70+0,30)+(12,97*26,30)*(1,55*3/4)	=	2 080,50 m ³
5.NP/podkroví	12,97*26,30*(4,40/2)	=	750,44 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 650,39 m ³
2.NP	NP	1 683,96 m ³
3.NP	NP	1 683,96 m ³
4.NP	NP	2 080,50 m ³
5.NP/podkroví	Z	750,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 849,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	cihelné pasy s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti	S	100
2. Svislé konstrukce	masivní zděné z plných pálených cihel do tl. 100 cm	N	100
3. Stropy	se zavěšeným podhledem, patrně ŽB	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sedlový (nad dvorní částí), na částí z ulice krov dřevěný mansardový krov	S	100
5. Krytiny střech	nad dvorní částí pálené tašky, nad částí z ulice pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	probarvená omítky hladká	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standardní keramické obklady soc. zázemí	S	100
10. Schody	dvouramenné s podestami	S	100
11. Dveře	náplňové a prosklené do obl. zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, lepené koberce	S	100
15. Vytápění	dálkové vytápění přes výměňkovou stanici	S	100
16. Elektroinstalace	světelný a motorový rozvod elektro v mědi	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody v plastu	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování hygienických zařízení do řadu	S	100

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

20. Vnitřní plynovod	v domě není proveden	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vícenásobné na každém podlaží	S	100
24. Výtahy	osobní výtah, nákladní výtah	N	100
25. Ostatní	EZS, EPS, CCTV	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	N	1,40	100	1,54	2,16
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					112,77
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1277

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,27	171	300	57,00	4,1439
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,76	171	300	57,00	13,5432
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,25	171	300	57,00	4,7025
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,47	18	150	12,00	0,7764
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,86	18	60	30,00	0,5580
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,53	18	50	36,00	0,1908
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,12	18	50	36,00	2,2032
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,93	18	50	36,00	1,0548
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,60	18	40	45,00	0,7200
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,57	171	250	68,40	1,7579
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,75	18	50	36,00	0,9900
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,10	18	50	36,00	2,5560

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,84	18	40	45,00	1,2780
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,72	18	50	36,00	1,3392
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,05	18	40	45,00	2,2725
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	18	50	36,00	0,0972
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,84	18	40	45,00	1,2780
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,75	18	60	30,00	0,8250
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,51	18	30	60,00	0,9060
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,66	18	40	45,00	1,1970
24. Výtahy	N	1,40	100,00	1,54	2,16	1,92	18	50	36,00	0,6912
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,23	18	30	60,00	3,1380

Opotřebení: 46,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9315
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1277
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	7 783,13
Plná cena: 8 849,25 m³ * 7 783,13 Kč/m³	=	68 874 863,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,2 % /100)	*	0,538

"občanská vybavenost" bez čp/če (součást parc.č. 1741/1) - zjištěná = 37 054 676,37 Kč
cena

Rekapitulace nákladových cen:

"jiná stavba" č.p. 726 (součást parc.č. 1743)	=	40 129 548,27 Kč
přístavba č.p. 726 (do ul. Hybešova)	=	34 348 802,97 Kč
"občanská vybavenost" bez čp/če (součást parc.č. 1741/1)	=	37 054 676,37 Kč

Nákladové ceny - celkem = 111 533 027,61 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m²]	Nájemné [Kč/m²/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
komerční plochy/obchody	222,70	2 386,74	44 294,-	531 528,-
kanceláře	2 210,40	2 327,97	428 812,11	5 145 745,32
sklady	114,20	1 929,56	18 363,-	220 356,-
Výnosy celkem				5 897 629,32

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m²]	Nájemné [Kč/m²/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
komerční plochy/obchody	159,50	3 600,-	47 850,-	574 200,-

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

kanceláře	2 024,00	2 400,-	404 800,-	4 857 600,-
sklady	325,71	1 900,-	51 570,75	618 849,-
Výnosy celkem				6 050 649,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 11 948 278,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 67 785 120,99 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 123,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 569,49 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 34 065 984,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 1 703 299,22 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

11 948 278,32 * 40 %

- 4 779 311,33 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 5 465 667,77 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

11 948 278,32 * 50%

= 5 974 139,16 Kč

Míra kapitalizace 6,10 %

/ 6,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 97 936 707,50 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

jedná se o stavbu (propojené stavební objekty) ve stabilizované zástavbě, z větší části vyplňuje pozemek, jehož je součástí (nezastavěnou částí pozemku je dvůr, kam jsou orientována okna do vnitrobloku), tzn. jde o stavbu bez rozvojových možností, ve stabilizované oblasti

pro výpočet kombinace výnosového a nákladového ocenění byla uvažována nájemného v obvyklé úrovni, která přibližně odpovídá současně dosahovanému nájemnému

Ocenění nákladovým způsobem CN = 111 533 027,61 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 97 936 707,50 Kč

Rozdíl R = 13 596 320,11 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R

= 100 655 971,52 Kč

Office center Millenium - Hybešova 42 - ocenění kombinací = 100 655 971,52 Kč nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena

2. "garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

"garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3)

Garážový dům bez čp/če, který je součástí parc.č. 1741/3 je nepodsklepenou stavbou s 5 NP (6.NP je pouze malá část půdorysu - výstup na střešku se střešními parkovacími stáními). Stavba byla dle sdělení postavena v době rekonstrukce a přístavby celého areálu, tzn. v roce 2004. Garážový dům poskytuje celkem 134 krytých garážových stání běžného standardu, stání jsou užívána nájemci nebytových prostor, případně návštěvníky centra Brna. Stavba je ŽB monolitická 5 podlažní objekt garážového domu s plochou střeškou. S ohledem na využití jde o stavbu bez oken, téměř bez dveří (s výjimkou vstupních dveří na jednotlivých podlažích a garážových vrat), vnitřní povrchy jsou betonové

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

bez omítek, vnější omítky jsou probarvené. Objekt je vybaven dvouramenným ŽB schodištěm a výtahem. Objekt je napojen na rozvod elektřiny a vody pro účely požární bezpečnosti, v objektu nejsou realizována soc. zázemí. Jak již bylo uvedeno jde o stavbu dokončenou v roce 2004, tzn. ve výborném technickém stavu. Stavba je plně provozuschopná a standardně využívána. Vzhledem ke konstrukci je předpokládáno min. 100 leté využití. Právě nadstandardní možnosti parkování jsou jednou z předností oceňovaného areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

R. garáže

monolitická betonová plošná

1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	$19,00*23,60+(1,20+2,10)/2*5,80+5,30*2,20-1,20*1,20/2+(8,80+6,70)/2*19,00-5,30*2,0-1,2*1,2/2$	= 604,84
1.NP	$19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80+5,30*2,00-1,20*1,20/2+(8,80+6,70)/2*19,00-5,30*2,0-1,2*1,2/2$	= 805,18
2.NP	$19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80$	= 659,37
3.NP	$19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80$	= 659,37
4.NP	$19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80$	= 659,37
5.NP	$19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80$	= 659,37
6.NP	$5,30*2,0-1,2*1,2/2$	= 9,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	604,84 m ²	3,01 m	1 820,57
1.NP	805,18 m ²	2,02 m	1 626,46
2.NP	659,37 m ²	2,02 m	1 331,93
3.NP	659,37 m ²	2,02 m	1 331,93
4.NP	659,37 m ²	2,02 m	1 331,93
5.NP	659,37 m ²	2,02 m	1 331,93
6.NP	9,88 m ²	2,44 m	24,11
Součet	4 057,38 m²		8 798,86

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP = $8\,798,86 / 4\,057,38 = 2,17\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP = $4\,057,38 / 7 = 579,63\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(19,00*23,60+(1,20+2,10)/2*5,80+5,30*2,20-1,20*1,20/2+(8,80*6,70)/2*19,00-5,30*2,0-1,2*1,2/2)*(3,01+0,29)$	= 3 358,44 m ³
1.NP	$(19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80+5,30*2,00-1,20*1,20/2+(8,80*6,70)/2*19,00-5,30*2,0-1,2*1,2/2)*(2,02+0,29)$	= 2 813,70 m ³
2.NP	$(19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80)*(2,02+0,29)$	= 1 523,14 m ³
3.NP	$(19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80)*(2,02+0,29)$	= 1 523,14 m ³
4.NP	$(19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80)*(2,02+0,29)$	= 1 523,14 m ³
5.NP	$(19,00*34,20+(1,20+2,10)/2*5,80)*(2,02+0,29)$	= 1 523,14 m ³
6.NP	$(5,30*2,0-1,2*1,2/2)*(2,44+0,22)$	= 26,28 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	NP	3 358,44 m ³

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

1.NP	NP	2 813,70 m ³
2.NP	NP	1 523,14 m ³
3.NP	NP	1 523,14 m ³
4.NP	NP	1 523,14 m ³
5.NP	NP	1 523,14 m ³
6.NP	NP	26,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12 290,98 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	ŽB monolitické	S	100
3. Stropy	ŽB monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	betonová stěrka (pojezdová plocha střechy - garáže)	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	bez povrchové úpravy	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	bez povrchové úpravy	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dvouramenné	S	100
11. Dveře	kovové do OK zárubní	S	100
12. Vrata	sekční vrata	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hlazený zátěžový beton	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelný rozvod elektro	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody vody z důvodu požární bezpečnosti	S	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	EZS, CCTV	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,30	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

83,50

Koeficient vybavení K₄:

0,8350

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 460,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,1320

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9314

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10/PVP):

* 1,2677

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8350

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 626,99**

Plná cena: 12 290,98 m³ * 7 626,99 Kč/m³

= **93 743 181,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 100 = 17,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 17,0 % / 100)

* **0,830**

"garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3) - zjištěná cena

= **77 806 840,69 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

"garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3)

= **77 806 840,69 Kč**

Nákladové ceny - celkem

= **77 806 840,69 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Pro výpočet výnosového ocenění jsou zohledněny skutečně pronajaté/volné plochy. V případě skutečně pronajatých ploch je uvažováno nájemné dle nájemních smluv. Dosahované nájemné je mírně pod běžnou úrovní. Uvažované nájemné představuje skutečný nájem za 97 garážových stání, plocha je uvažována jako podíl na celk. ploše gar. domu vč. společných prostor.

Tržně dosažitelné nájemné je mírně vyšší - běžně dosažitelné nájemné krytého garážového stání se v lokalitě pohybuje v intervalu 1500 až 2500 Kč/garážové stání/měsíc.

Prostory v době ocenění volné jsou pro potřeby výnosového ocenění dopočteny ve výši odpovídající skutečně dosažitelnému nájemnému, tj. 1500 Kč/garážové stání/měsíc.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro garážování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

11,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,1 %

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 - a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

11,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garážová stání (celkem 97/134)	1 695,00	634,92	89 682,45	1 076 189,40
Výnosy celkem				1 076 189,40

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
garážování stání (celkem 37/134)	647,00	1 029,37	55 500,-	666 000,-
Výnosy celkem				666 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 742 189,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 67 785 120,99 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 123,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 805,18 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 17 476 536,57 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 873 826,83 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 742 189,40 * 40 %

- 696 875,76 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 171 486,81 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

1 742 189,40 * 50%

= 871 094,70 Kč

Míra kapitalizace 11,10 %

/ 11,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 7 847 700,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

jedná se o stavbu ve stabilizované zástavbě, v podstatě zcela vyplňující pozemek, jehož je součástí, tzn. jde o stavbu bez rozvojových možností, ve stabilizované oblasti pro výpočet kombinace výnosového a nákladového ocenění byla uvažována nájemného v obvyklé úrovni, která přibližně odpovídá současně dosahovanému nájemnému

Ocenění nákladovým způsobem CN = 77 806 840,69 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 7 847 700,00 Kč

Rozdíl R = 69 959 140,69 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R

= 21 839 528,14 Kč

**"garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3) - ocenění kombinací = 21 839 528,14 Kč
nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena**

3. pozemky evidované na LV 551 pro k.ú. Staré Brno (parc.č. 1741/1, 1741/3, 1741/4 a 1743)

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 - a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 0,917$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo nemovitě kulturní památky, památkové zóny, rezervace	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další, jinde nezhodnocené, vlivy nezjištěny	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 0,990 * 0,917 = 1,235$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	17 575,-		1,235		21 705,13
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná nádvoří	plocha a 1741/1	601	21 705,13	13 044 783,13
§ 4 odst. 1	zastavěná nádvoří	plocha a 1741/3	863	21 705,13	18 731 527,19
§ 4 odst. 1	zastavěná nádvoří	plocha a 1743	1 589	21 705,13	34 489 451,57
§ 4 odst. 1	jiná plocha	1741/4	70	21 705,13	1 519 359,10
Stavební pozemky - celkem			3 123		67 785 120,99

Pozemky evidované na LV 551 pro k.ú. Staré Brno (parc.č. 1741/1, = 1741/3, 1741/4 a 1743) - zjištěná cena celkem 67 785 120,99 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

- office center Millenium - Hybešova 42 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 100 655 971,50 Kč
- "garáž" bez čp/če (součást parc.č. 1741/3) - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 21 839 528,10 Kč
- pozemky evidované na LV 551 pro k.ú. Staré Brno (parc.č. 1741/1, 1741/3, 1741/4 a 1743) 67 785 121,- Kč

Výsledná cena - celkem:

190 280 620,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

190 280 620,- Kč

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

slovy: Jednostodevadesátmilionůdvěstěosmdesátisícšestsetdvacet Kč

REKAPITULACE CENY ZJIŠTĚNÉ

1) Cena zjištěná staveb (po odpočtu opotřebení) – zaokrouhleně	122.500.000,00	Kč
2) Cena zjištěná pozemků - zaokrouhleně	67.800.000,00	
Cena zjištěná oceňovaných nemovitých věcí celkem (zaokrouhleně) – v současném stavu	190.300.000	Kč

E. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU VÝNOSOVOU

1. Použitá metodika

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

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

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

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

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

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

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájmy u porovnatelných nemovitostí z realitních nabídek:

Pronájem kanceláře 181 m², Brno - Staré Brno, okres Brno-město

Nabízíme k pronájmu kancelářskou jednotku - open space ve 5.NP administrativní budovy v centru města Brna. Jednotka je vhodná i např. pro call centrum, a to i díky svému umístění v centru města, MHD a bezprostřední blízkosti parkovacího domu pro klienty i nájemce. K prostoru náleží kuchyňka a wc. Objekt nabízí služby recepce, výtah.

Celková cena: 32 569 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH (k jednání)

Cena za m²: 180 Kč

Poznámka k ceně: + služby + energie, bez DPH, včetně provize, cena k jednání

ID zakázky: 000275-5

Aktualizace: 24.07.2020

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 5. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 181 m²



Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-stare-brno-/116624988#img=1&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 1 004 m2, Holandská, Brno - Štýřice

Nabízíme k pronájmu moderní kancelářské prostory o ploše 1004 m2 ve 2.NP administrativní budovy ve Spielberg Office Center. Kanceláře mají nejvyšší standard kvality - internet je veden optickým kabelem, jsou zde zdvojené podlahy, klimatizace, recepce a přístup 24/7, bezpečnostní služba a kamerový systém, výtahy, bezbariérový přístup. (fotky jsou ilustrativní)

Celková cena:361 980 Kč (14 006 EUR) za měsíc
Cena za m²:360,54 Kč
Cena za m²:13,95 EUR
Poznámka k ceně:+ služby 2,95 €/m2/měsíc
ID zakázky:00163
Aktualizace:16.09.2020
Stavba:Smíšená
Stav objektu:Velmi dobrý
Umístění objektu:Klidná část obce
Typ domu:Patrový
Podlaží:2. podlaží z celkem 19
Užitná plocha:1004 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-styrice-holandska/4048330588#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 200 m2, Brno, okres Brno-město

Nabízíme Vám k pronájmu moderní kanceláře o výměře od 200m2 a vyšší v rámci moderní administrativní budovy na jihu Brna. Jedná se o objekt, který poskytuje veškeré zázemí pro nerušené fungování Vaší společnosti (vstupní lobby s recepcí, klimatizace, restaurace, dostatek parkovacích míst, školící místnost aj.). Areál disponuje dostatkem parkovacích míst, u objektu je i zastávka MHD.

Celková cena:45 000 Kč za měsíc (k jednání)
Cena za m²:2 700 Kč
Poznámka k ceně:+ dph a služby, cena k jednání
ID zakázky:000223
Aktualizace:14.09.2020
Stavba:Smíšená
Stav objektu:Velmi dobrý
Umístění objektu:Rušná část obce
Typ domu:Patrový
Podlaží:11
Užitná plocha:200 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-/4209008732#img=2&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 300 m2, Veveří, Brno

K pronájmu nabízíme kanceláře v administrativní budově na jedné z nejrušnějších ulic Brna, Veveří. Objekt je tvořen kancelářskými jednotkami v šesti nadzemních podlažích. V budově se nachází banka, prodejna elektroniky, realitní kancelář, daňové poradenství a další.

Dispozice:K dispozici jsou prostory od 19 až do 300 m2 v 5. patře. Lze pronajmout jako celek nebo část patra. Velikost jednotlivých kanceláří je 19 – 25 m2. Kanceláře jsou udržované. Po domluvě s majitelem je možná úprava - výměna koberců, výmalba. Sociální zázemí se nachází vždy na patře. Parkování je možné před budovou, na veřejném parkovišti.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Celková cena: 61 500 Kč za měsíc, včetně provize
Cena za m²: 205 Kč
Poznámka k ceně: + energie a služby, včetně provize
ID zakázky: N/RSB/17609/19
Aktualizace: 14.10.2020
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 300 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno--veveri/2552143452#img=1&fullscreen=false>



Pronájem kanceláře 2 125 m², Viněna, Brno - Trnitá

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v moderní administrativní budově v business centru Viněna. Prostory se nacházejí ve 3.-5.NP a mají plochu 2125 m², přičemž je možné přizpůsobit dispozici prostor i jejich rozlohu individuálním potřebám klienta. Ke standardu centra patří vysokorychlostní internet, klimatizace, žaluzie a zdvojené podlahy se zátěžovými koberci. Budovy disponují recepcí, výtahy a bezbariérovým přístupem, kanceláře jsou přístupné 24/7. Objekt má ostrahu a kamerový systém.

Celková cena: 821 064 Kč (31 769 EUR) za měsíc
Cena za m²: 386,38 Kč
Cena za m²: 14,95 EUR
Poznámka k ceně: + služby 2,95 €/m²/měsíc + energie (přímá spotřeba)
ID zakázky: 00224
Aktualizace: 10.12.2020
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Umístění objektu: Centrum obce
Typ domu: Patrový
Podlaží: 4. podlaží z celkem 10
Užitná plocha: 2125 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-trnita-vlnena/1667333212#img=0&fullscreen=false>



Pronájem kanceláře 204 m², Brno - Trnitá, okres Brno-město

Nabízíme k pronájmu moderní kancelářskou jednotku o celkové výměře 204m² v 2.patře administrativní budovy. Jedná se o samostatnou klimatizovanou kancelářskou jednotku s vlastním sociálním zázemím, úklidovou místností i kuchyňkou. Jednotka má celkem 6 kanceláří o výměře mezi 25 až 32m². Jednotka je ihned k dispozici. Objekt disponuje dostatkem parkovacích míst za výhodnou cenu pronájmu.

Celková cena: 45 900 Kč za měsíc, + provize RK, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m²: 2 700 Kč
Poznámka k ceně: + energie a služby + provize RK, bez DPH, + provize RK, včetně právního servisu, cena k jednání
ID zakázky: 000392-11
Aktualizace: 25.01.2021
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Typ domu: Patrový
Podlaží: 3. podlaží z celkem 5



Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

Užitná plocha:204 m2

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-3347431260#img=4&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 554 m2, Řeznická, Brno - Trnita

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme k pronájmu celé patro kancelářských prostor s vlastním stupem a celkovou podlahovou plochou 553,63m2 v komerční budově s vlastní recepcí a přístupem 24hod. denně, nacházející se v těsné blízkosti centra města Brna. Jedná se o soukromé neprůchozí patro s veškerým zázemím a to od kuchyně přes nadstandardně prostornou zasedací místnost, dvě terasy až pro prostor pro relax zónu zaměstnanců.

Celková cena:138 408 Kč za měsíc (k jednání)
Cena za m²:250 Kč
Poznámka k ceně:+ provize RK, cena k jednání
ID zakázky:250005
Aktualizace:19.02.2021
Stavba:Cihlová
Stav objektu:Dobrý
Typ domu:Patrový
Podlaží:3. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:554 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-reznicka/1308032348#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 250 m2, Milady Horákové, Brno - Zábrdovice

V zastoupení majitele nabízíme kancelářské prostory ve 2.NP o celkové výměře 250 m2 na ulici Milady Horákové. Výborná dostupnost do centra města, zastávka MHD, stravování v okolí, možnost pronájmu parkovacích stání. Recepce, zasedací místnost, 10 x kancelář (7 m2 - 39 m2), sklad, sociální zařízení - WC muži, WC ženy, úklidová místnost, kuchyňka.

Parkování ve dvoře před objektem až 7 míst.

Celková cena:57 200 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu
Cena za m²:229 Kč
Poznámka k ceně:+ služby a energie, bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:N/RSB/18385/20
Aktualizace:04.02.2021
Stavba:Cihlová
Stav objektu:Velmi dobrý
Typ domu:Přízemní
Podlaží:1. podlaží
Užitná plocha:250 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-milady-horakove/1702506076#img=4&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 322 m2, Moravské náměstí, Brno - Brno-střed

V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o celkové výměře 322 m2, v moderním administrativním/parkovacím objektu v samotném centru Brna. Vhodné pro mezinárodní firmy, banky, advokátní kanceláře, investiční společnost, IT firmy apod. Celková výměra 322 m2. Sociální zázemí. Možnost pronájmu parkovacích míst.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/4 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

Celková cena: 104 650 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu
Cena za m²: 325 Kč
Poznámka k ceně: + servisní poplatky, energie, bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky: N/RSB/18846/21
Aktualizace: 19.02.2021
Stav: Rezervováno
Stavba: Skeletová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 322 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-brno-stred-moravske-namesti/1387302236#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 576 m², Milady Horákové, Brno - Černá Pole

Pronájem reprezentativních kancelářských prostor o celkové výměře 576 m² v administrativní budově v Brně na ulici Milady Horákové. Jedná se o uzavřené kancelářské patro, 7.NP. Vynikající poloha nedaleko centra Brna. Celková plocha 576 m² s umístěním v 7.NP. Kombinace open space/kancelář/zasedací místnost, uzavřené patro. Půdorys na vyžádání u makléře. Možnost pronájmu parkovacích míst ve dvoře objektu. Parkování pro návštěvy k dispozici.

Celková cena: 168 000 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu
Cena za m²: 292 Kč
Poznámka k ceně: + energie, servisní poplatky, bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky: N/RSB/18775/20
Aktualizace: 15.02.2021
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Umístění objektu: Centrum obce
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 576 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-cerna-pole-milady-horakove/3185278044#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 276 m², Brno - Brno-město

Nabízíme k pronájmu moderní uzavřenou kancelářskou jednotku o výměře 276 m² ve vysokém standardu, s vlastní kuchyňkou, prostor se skládá z open space i samostatných kanceláří, serverovna. Budova je klimatizována, má venkovní žaluzie, otevíratelná okna, možnost archivu/sklepního boxu. V objektu jsou služby recepce, výtahy, stravování, parkování (jednak na veřejném neplaceném parkovišti, dále na vyhrazeném za 600 Kč/místo a měsíc případně garážové stání za 1800 Kč/místo a měsíc), stravování. V areálu je i relaxační terasa, sportovní výtah a další služby.

Celková cena: 64 584 Kč za měsíc, bez DPH
Cena za m²: 2 808 Kč
Poznámka k ceně: + služby 75 Kč/m²/měsíc + energie, bez DPH
ID zakázky: 000427-1
Aktualizace: 15.02.2021
Stavba: Smíšená
Stav objektu: Velmi dobrý
Umístění objektu: Centrum obce



Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Typ domu:Patrový
Podlaží:5. podlaží z celkem 7
Užitná plocha:276 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-brno-mesto-/2082291292#img=1&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 196 m², Lidická, Brno - Veveří

K pronájmu nabízíme kancelářské prostory, nacházející se v zrekonstruované administrativní budově na ulici Lidická. Jedná se o objekt s výbornou strategickou polohou, v bezprostřední blízkosti centra (dojezd 5 minut). Kanceláře jsou udržované, bude provedena výměna oken. Společné sociální zázemí. Kvalitní připojení k internetu přes optický kabel. Bezproblémové spojení MHD (zastávka 50m). celkem 196,2 m² v 7.NP (140,6 m² kanceláře + 55,6 m² podíl na společných plochách). Aktuální dispozice - 5 x neprůchozí kancelář, sdílená kuchyňka + sociální zázemí

Celková cena:40 834 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu
Cena za m²:2 500 Kč
Poznámka k ceně:+ služby, energie, bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:N/RSB/16881/17
Aktualizace:17.02.2021
Stavba:Cihlová
Stav objektu:Velmi dobrý
Umístění objektu:Centrum obce
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:196 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-veveri-lidicka/574517596#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 374 m², Úzká, Brno – Trnitá

Moderní kancelářské prostory přímo centru vedle Galerie Vaňkovka, které jsou k dispozici na 6.NP s krásným výhledem na Petrov. Díky své unikátní poloze dokáží uspokojit klienty požadující v blízkosti širokou občanskou vybavenost, MHD, autobusové a vlakové nádraží a výborné dopravní napojení na dálniční síť. K dispozici je jednotka o velikosti 374 m² s výší nájmu 340 CZK/m²/měsíc.

Celková cena:127 160 Kč za měsíc
Cena za m²:340 Kč
Aktualizace:20.02.2021
ID:745131356
Stavba:Skeletová
Stav objektu:Velmi dobrý
Umístění objektu:Centrum obce
Typ domu:Patrový
Podlaží:7 včetně 2 podzemních
Užitná plocha:374 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-uzka/745131356#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 427 m², Mezírka, Brno - Veveří

Pronájem nových kancelářských prostor v centru Brna na ulici Mezírka. Po dohodě lze pronajmout půl patra cca 200 m² kancelářské plochy, celého patra, ale i jednotlivých menších samostatných kanceláří

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

. Budova byla před 3 lety kompletně rekonstruovaná a kanceláře jsou zcela nové. Výměry: 427 m² plocha kanceláří celkem, 104 m² chodby, 28 m² hygiena.

Celková cena: 98 922 Kč za měsíc, včetně právního servisu

Cena za m²: 2 780 Kč

Poznámka k ceně: + energie, včetně právního servisu

ID zakázky: 51089

Aktualizace: 18.02.2021

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 427 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-veveri-mezirka/1736298332#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 330 m², Moravské náměstí, Brno - Brno-střed

Moderní zrekonstruované kancelářské prostory přímo centru na Moravském náměstí. Díky své unikátní poloze dokáží uspokojit klienty požadující v blízkosti širokou občanskou vybavenost, MHD a centrum města v docházkové vzdálenosti. K dispozici je jednotka o velikosti 330 m² s výší nájmu 295 CZK/m²/měsíc.

Celková cena: 97 350 Kč za měsíc

Cena za m²: 295 Kč

Aktualizace: Včera

ID: 4085173596

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 330 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-brno-stred-moravske-namesti/4085173596#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 276 m², Křižíkova, Brno - Královo Pole

K pronájmu nabízíme kancelářské prostory v 5.NP v administrativní budově v Brně Králově Poli. Jedná se o moderní kancelářské budovy splňující vysoký standard. Areál je oplocen, zajištěn kamerami a 24 hodinovou ostrahou.

Celková cena: 69 000 Kč za měsíc, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání)

Cena za m²: 3 000 Kč

Poznámka k ceně: bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání

ID zakázky: N/RSB/18343/20

Aktualizace: Dnes Inzerát byl dnes topován

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 276 m²



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/brno-kralovo-pole-krizikova/3286318684#img=0&fullscreen=false>

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Pronájem kanceláře 180 m2, Křenová, Brno - Trnita

V zastoupení majitele nabízíme k podnájmu moderní kancelářské prostory o celkové výměře cca 180 m2 u centra Brna, na ulici Křenová. Samostatný kancelářský celek ve 4.NP polyfunkční budovy s kompletním sociálním zázemím a kuchyňkou. V přízemí objektu se nachází obchodní prostory, ve 2. až 5. NP kancelářské prostory. Možnost pronájmu parkovacích míst.

Celková cena: 33 104 Kč za měsíc
Cena za m²: 184 Kč
Poznámka k ceně: + energie a služby, DPH
ID zakázky: N/RSB/18779/20
Aktualizace: Dnes Inzerát byl dnes topován
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 180 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/178814044#img=0&fullscreen=false>

Pronájem kanceláře 1 000 m2, Brno - Štýřice, okres Brno-město

Nabízíme moderní kancelářské prostory v rámci komerčního centra v blízkosti dálničního okruhu i MHD. Komplex nabízí pro své nájemce i návštěvníky dostatek parkovacích stání, služby recepce, výtahy, klimatizované objekty, služby restaurací i kavárny a další služby odpovídající "A" kvalitě kancelářských prostor. Momentálně můžeme nabídnout kancelářské prostory o výměře 600m2, případně menší po dělení.

Celková cena: 323 063 Kč (12 500 EUR) za měsíc
Cena za m²: 323,06 Kč
Cena za m²: 12,50 EUR
Poznámka k ceně: + energie a služby
ID zakázky: 000019
Aktualizace: 10.06.2020
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Užitná plocha: 1000 m2



<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-styrice-/1726447708#img=5&fullscreen=false>

Soupis realizovaných nájemních smluv Millenium centra (údaj k prosinci 2020):

pozn.: údaje poskytnuté makléřem RK, listinná podoba smluv nebyla z důvodu množství a rozsahu předložena, je dostupná na vyžádání.

Ozn.	Výměra bez balk.	Podlaží	Nájemce	Nájemné a služby 12/2020 bez DPH		Nájemné (bez DPH a bez služeb)	
				nájem Kč	služby	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok
G1.2	40,00	1. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
112	76,10	1. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
115	113,80	1. NP		18 289,00	8 318,00	160,71	1 928,54
138	23,10	1. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
139	61,70	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
140	75,70	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
142	81,30	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

143	13,20	5. NP		1 584,00	660,00	120,00	1 440,00
144a	77,40	6. NP		11 141,00	5 474,00	143,94	1 727,29
144b	83,91	7. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
147	76,20	1. NP		1 003,00	1,00	13,16	157,95
161	63,50	1. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
162	65,40	1. NP		15 922,00	4 593,00	243,46	2 921,47
166	37,60	1. NP		12 917,00	2 768,00	343,54	4 122,45
167	43,50	1. NP		14 452,00	3 098,00	332,23	3 986,76
168	43,40	1. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
211	63,40	2. NP		6 334,00	5 055,00	99,91	1 198,86
213	14,90	2. NP		4 518,00	1 940,00	303,22	3 638,66
214	9,10	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
216	52,10	2. NP		8 767,00	2 850,00	168,27	2 019,27
231	35,70	2. NP		5 344,00	2 791,00	149,69	1 796,30
232	22,80	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
233	20,30	2. NP		3 490,00	1 778,00	171,92	2 063,05
234	20,30	2. NP		16 493,11	3 785,00	812,47	9 749,62
235	19,50	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
236	23,80	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
237	15,00	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
238	14,60	2. NP		2 355,00	1 250,00	161,30	1 935,62
239	14,50	2. NP		3 045,00	1 488,00	210,00	2 520,00
240	15,80	2. NP		2 714,00	1 397,72	171,77	2 061,27
241	12,90	2. NP		2 275,00	1 172,28	176,36	2 116,28
243	13,20	2. NP		2 286,00	955,00	173,18	2 078,18
245	11,70	2. NP		2 243,00	841,00	191,71	2 300,51
246	14,00	2. NP		2 337,00	1 205,00	166,93	2 003,14
247	14,00	2. NP		2 296,00	1 205,00	164,00	1 968,00
248	16,70	2. NP		2 987,00	1 422,00	178,86	2 146,35
249	204,20	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
253	22,00	2. NP		3 650,00	1 788,00	165,91	1 990,91
254	18,80	2. NP		3 639,00	1 776,00	193,56	2 322,77
255	18,90	2. NP		3 736,00	1 546,00	197,67	2 372,06
256	24,20	2. NP		4 445,00	1 954,00	183,68	2 204,13
269	135,20	2. NP		26 340,00	9 878,00	194,82	2 337,87
275	230,50	2. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
313	58,10	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
315	37,90	3. NP		6 404,00	3 122,00	168,97	2 027,65
316	12,40	3. NP		2 420,00	1 040,00	195,16	2 341,94
317	19,10	3. NP		3 717,00	1 908,00	194,61	2 335,29
318	15,90	3. NP		3 005,00	1 360,00	188,99	2 267,92
331	12,30	3. NP		2 188,00	1 180,00	177,89	2 134,63
332	19,80	3. NP		4 194,00	1 933,00	211,82	2 541,82
333	22,30	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
334	23,10	3. NP		4 306,00	1 801,00	186,41	2 236,88
335	37,50	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
336	20,00	3. NP		6 776,00	3 450,00	338,80	4 065,60

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

338	54,60	3. NP		5 596,00	2 850,00	102,49	1 229,89
339	12,30	3. NP		2 082,00	585,00	169,27	2 031,22
340	24,90	3. NP		4 597,00	2 135,00	184,62	2 215,42
345	372,10	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
363	135,40	3. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
368	230,40	3. NP		50 692,00	16 530,00	220,02	2 640,21
414	92,40	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
417	77,30	4. NP		15 492,00	7 650,00	200,41	2 404,97
436	10,40	4. NP		3 595,00	1 251,00	345,67	4 148,08
438	41,40	4. NP		8 719,00	3 274,00	210,60	2 527,25
439	36,30	4. NP		8 719,00	3 271,99	240,19	2 882,31
440	24,40	4. NP		8 719,00	3 271,99	357,34	4 288,03
441	60,00	4. NP		8 719,00	3 271,99	145,32	1 743,80
443	14,80	4. NP		4 778,00	1 950,00	322,84	3 874,05
444	30,20	4. NP		4 778,00	1 950,00	158,21	1 898,54
447	13,20	4. NP		2 043,00	1 168,00	154,77	1 857,27
449	45,70	4. NP		9 975,00	3 352,00	218,27	2 619,26
450	15,20	4. NP		3 250,00	1 092,00	213,82	2 565,79
451	14,70	4. NP		3 250,00	1 092,00	221,09	2 653,06
452	27,60	4. NP		6 053,00	2 033,00	219,31	2 631,74
453	36,70	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
454	32,70	4. NP		7 441,00	3 931,00	227,55	2 730,64
455	26,40	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
456	21,00	4. NP		3 884,00	1 900,00	184,95	2 219,43
457	21,20	4. NP		3 872,00	1 400,00	182,64	2 191,70
458	20,90	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
459	20,70	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
460	20,70	4. NP		4 000,00	2 000,00	193,24	2 318,84
461	32,90	4. NP		5 486,00	2 800,00	166,75	2 000,97
475,476	126,60	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
477	31,90	4. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
480	188,00	4. NP		40 599,00	9 113,00	215,95	2 591,43
512	103,50	5. NP		13 477,00	10 000,00	130,21	1 562,55
514	35,00	5. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
515	32,20	5. NP		6 374,00	2 325,00	197,95	2 375,40
534	180,90	5. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
536	39,70	5. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
537	37,00	5. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
538	201,40	5. NP		37 667,00	19 880,00	187,03	2 244,31
541	181,50	5. NP		0,00	0,00	0,00	0,00
901	1,00			0,00	0,00		
902	1,00			1 047,00	543,00		
903	1,00			0,00	0,00		
904	1,00			0,00	0,00		
905	1,00			0,00	0,00		
906	1,00			0,00	0,00		
907	1,00			0,00	0,00		
908	1,00			1 660,00	0,00		
909	1,00			0,00	0,00		
910	1,00			0,00	0,00		
911	1,00			0,00	0,00		

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/4 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

912	1,00			0,00	0,00		
913	1,00			0,00	0,00		
G1	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G10	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G100	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G101	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G102	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G103	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G104	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G105	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G106	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G107	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G108	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G109	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G11	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G110	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G111	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G112	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G113	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G114	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G115	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G116	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G117	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G118	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G119	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G12	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G120	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G121	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G122	1,00	6. NP		1 131,00	0,00		
G123	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G124	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G125	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G126	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G127	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G128	1,00	1. PP		0,00	0,00		

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

G129	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G13	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G130	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G131	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G132	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G133	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G134	1,00	1. PP		0,00	0,00		
G14	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G15	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G16	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G17	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G18	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G19	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G2	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G20	1,00	1. NP		1 364,00	0,00		
G21	1,00	2. NP		1 398,00	0,00		
G22	1,00	2. NP		1 400,00	0,00		
G23	1,00	2. NP		1 542,00	0,00		
G24	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G25	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G26	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G27	1,00	2. NP		1 398,00	0,00		
G28	1,00	2. NP		1 600,00	0,00		
G29	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G3	1,00	1. NP		1 291,00	0,00		
G30	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G31	1,00	2. NP		1 469,00	0,00		
G32	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G33	1,00	2. NP		1 336,00	0,00		
G34	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G35	1,00	2. NP		0,00	0,00		
G36	1,00	2. NP		1 542,00	0,00		
G37	1,00	2. NP		1 500,00	0,00		
G38	1,00	2. NP		1 500,00	0,00		
G39	1,00	2. NP		1 500,00	0,00		
G4	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G40	1,00	2. NP		1 500,00	0,00		
G41	1,00	3. NP		1 850,00	0,00		
G42	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G43	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G44	1,00	3. NP		1 439,00	0,00		
G45	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G46	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G47	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G48	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G49	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G5	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G50	1,00	3. NP		1 542,00	0,00		
G51	1,00	3. NP		1 542,00	0,00		
G52	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G53	1,00	3. NP		0,00	0,00		

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

G54	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G55	1,00	3. NP		1 398,00	0,00		
G56	1,00	3. NP		1 645,00	0,00		
G57	1,00	3. NP		1 398,00	0,00		
G58	1,00	3. NP		1 645,00	0,00		
G59	1,00	3. NP		0,00	0,00		
G6	1,00	1. NP		1 614,00	0,00		
G60	1,00	3. NP		1 398,00	0,00		
G61	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G62	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G63	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G64	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G65	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G66	1,00	4. NP		1 600,00	0,00		
G67	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G68	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G69	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G7	1,00	1. NP		0,00	0,00		
G70	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G71	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G72	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G73	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G74	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G75	1,00	4. NP		1 398,00	0,00		
G76	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G77	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G78	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G79	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G8	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G80	1,00	4. NP		1 131,00	0,00		
G81	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G82	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G83	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G84	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G85	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G86	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G87	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G88	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

G89	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G9	1,00	1. NP		1 398,00	0,00		
G90	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G91	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G92	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G93	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G94	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G95	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G96	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G97	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G98	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
G99	1,00	5. NP		1 131,00	0,00		
1	1,00	1. NP		0,00	0,00		
2	1,00	1. NP		1 076,00	0,00		
3	1,00	1. NP		0,00	0,00		
4	1,00	1. NP		1 506,00	0,00		
5	1,00	1. NP		0,00	0,00		
6	1,00	1. NP		0,00	0,00		
7	1,00	1. NP		0,00	0,00		
8	1,00	1. NP		0,00	0,00		
9	1,00	1. NP		0,00	0,00		
10	1,00	1. NP		0,00	0,00		
11	1,00	1. NP		1 600,00	0,00		
12	1,00	1. NP		1 500,00	0,00		
13	1,00	1. NP		1 237,00	0,00		
14	1,00	1. NP		0,00	0,00		
15	1,00	1. NP		0,00	0,00		
pronajato	2 547,30			491 469,11			
12/2020	102,00			130 835,00			

Vyhodnocení:

Srovnatelné obchodní/komerční prostory z realitních nabídek

K datu ocenění je objekt obsazen přibližně v úrovni 50 % užitné plochy n s inkasem nájemného v úrovni 624 tis. Kč/měsíc (bez DPH). S ohledem na skutečnost je pro stanovení výnosové hodnoty uvažováno obvyklé nájemné s ohledem na budoucí standard (současný běžný standard) nebytových prostor, možnost jejich využití, umístění v lokalitě apod.. Obdobné nebytové prostory jsou na realitním trhu vyhledávané a běžně pronajímány a to jak pro potřeby administrativy, sídel firem, ordinací, klientských center apod., k čemuž je nebytový prostor uzpůsoben. Obdobné nebytové prostory jsou na realitním trhu běžně pronajímány, obvykle uzpůsobených pro administrativní využití. Obvyklé nájemné v obdobných nebytových prostorách, které odpovídají spíše „B“ standardu se v blízkých, obchodně atraktivních, lokalitách pohybuje často v úrovni 2.000 až 3.000 Kč/m2/rok (6 až 10 EUR/m2/měsíc) – uvedené ceny jsou obvykle bez DPH a bez služeb (standard „B“ kanceláří), uvedenou výši nájemného

potvrzují rovněž výše prezentované nabídky RK na pronájem kancelářských ploch, ze kterých je patrná cenová úroveň kolem 12 až 14 EUR/m²/měsíc (+ služby), tj. cca 3.600 až 4.000 Kč/m²/rok. Současně je nutno poznamenat, že nájemné je částečně závislé na pronajímané ploše, kdy menší nebytové prostory jsou pronajímány s vyšším jednotkovým nájemným, objekt je vhodně řešen tzn. umožňuje pronajmout menší i větší prostory v závislosti na poptávce. V případě předmětného objektu rovněž platí, že výše dosahovaného nájemného je závislá na historických vzájemných vztazích (obvykle historičtí nájemci platí nižší nájemné), což je další z úkolů pro optimalizaci fungování předmětných komerčních nemovitých věcí. Pro stanovení obvyklé výše nájemného byly využity databáze spolupracujících odhadů, vlastní databáze, stejně jako aktuální nabídky RK, kdy předmětem pronájmu jsou moderní nebytové prostory v širším centru Brna, avšak obvykle v lokalitách širšího centra. Konstrukční odlišnosti obvykle neovlivňují výši dosahovaného nájemného, které je naopak do značné míry ovlivněno velikostí pronajímaných prostor a umístěním podlaží v rámci budovy. Dle databáze spolupracujících odhadů, stejně jako dle (v příloze uvedených) realitních nabídek se pohybuje obvyklá **výše nájemného obdobných nebytových prostor ve srovnatelných lokalitách širšího centra Brna v průměrné úrovni cca 2.400,- Kč/m²/rok nebytových prostor** (bez DPH a služeb) – což přibližně odpovídá skutečně dosahovanému nájemnému (jehož skutečná výše se obvykle pohybuje v případě oceňovaných staveb nejčastěji ve výši 2.000 až 3.000 Kč/m²/rok). Výše nájemného je do značné míry ovlivněna velikostí pronajatých prostor, kdy s rostoucí velikostí prostor klesá jednotkové nájemné. Pro potřeby **stanovení výnosové hodnoty je uvažováno nájemné v obvyklé výši, která zohledňuje tržní principy**, než skutečně dosahované nájemné, které v případě oceňovaného prostoru je poznamenáno nájemným za vybavení a pronájmem mezi spřátelenými osobami.

V případě pronájmu garážových stání lze za obvyklé nájemné označit částku v intervalu 1.000 až 2.000 Kč/garážové stání/měsíc (bez DPH).

Při vyhodnocení nabídek pronájmů srovnatelných bytových prostor bylo přihlédnuto především k umístění v lokalitě a dopravní dostupnosti, technickému stavu a úrovni provedení oceňovaných a porovnávaných prostor, jejich celkovému dispozičnímu řešení a úrovni příslušenství. Významným cenotvorným faktorem jsou specifika objektu, který se nachází v širším centru, na rušné dopravní ulici, přímo u zastávky MHD, v pěším dosahu absolutního centra města, což je pro komerční a administrativní prostory atraktivní umístění. Výši obvyklého nájemného dokumentují nabídkovými cenami RK, které byly dále upraveny do reálné úrovně snižujícím koeficientem 0,95, který zohledňuje kvalitu dostupných informací a dále možný prostor, který si ponechávají realitní kanceláře pro vyjednávání s klienty a pro případné snížení ceny. Po přihlédnutí ke všem pozitivním i negativním faktorům, ovlivňujícím obvyklou výši nájmu u předmětných nemovitostí, **se obvyklá výše nájmu pro bytové prostory pohybuje v následující úrovni (dle typu jednotlivých prostor):**

kancelářské prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované kancelářské/administrativní plochy (s ohledem na dobrý technický stav, avšak s přihlédnutím k běžnému standardu) pronajmutelné v intervalu 2.000,- až 3.000,- Kč/m²/rok užitné plochy

Pro stanovení obvyklé výše nájemného nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze běžný standard, nikoliv „A“ nebytové prostory) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

2.400,- Kč/m²/rok (tj. cca 8 EUR/m²/měsíc) – bez DPH

komerční/obchodní prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

**komerční/obchodní plochy (s ohledem na dobrý technický stav, avšak umístění mimo hlavní nákupní ulice a mimo OC) pronajmutelné v intervalu
3.000,- až 4.000,- Kč/m²/rok užitné plochy**

Pro stanovení obvyklé výše nájemného nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze běžný standard, mimo hlavní nákupní ulice, mimo standardní OC) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

3.600,- Kč/m²/rok (tj. cca 12 EUR/m²/měsíc) – bez DPH

skladové prostory:

**Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované skladové plochy (užívané především jako doplněk kanceláří, tzn. nesplňující běžné nároky na standardní sklady v samostatných halách) pronajmutelné v intervalu
1.000,- až 1.600,- Kč/m²/rok užitné plochy**

Pro stanovení obvyklé výše nájemného nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze omezený rozsah – spíše doplněk existujících administrativních ploch) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

1.200,- Kč/m²/rok (tj. cca 4 EUR/m²/měsíc)- bez DPH

parkovací stání (garážová stání):

**Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných parkovacích a garážových stání, jsou oceňovaná stání (s ohledem na dobrý technický stav, úroveň poptávky a v současnosti spíše nižší intenzitu využití) pronajmutelné v intervalu
1.000,- až 2.000,- Kč/stání/měsíc**

Pro stanovení obvyklé výše nájemného nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

1.500,- Kč/stání/měsíc (tj. cca 60 EUR/garážové stání/měsíc) – bez DPH

v případě venkovního stání je uvažována hodnota v mírně nižší úrovni tj. kolem 1.000 Kč/parkovací stání/měsíc

Pozn.: k datu ocenění jsou oceňované nemovité věci obsazeny přibližně z 50 %. Vzhledem k vysokému počtu spíše drobných nájemců a různému stáří nájemních smluv je dosahované nájemné značně variabilní, navzdory uvedenému skutečně dosahované nájemné přibližně respektuje výše stanovené „obvyklé nájemné“, což je patrné z předloženého přehledu nájemců (k prosinci 2020) viz. výše.

Stanovení kapitalizační míry:

V případě hodnocení výnosové ceny nemovitosti je nutné vycházet z posouzení alternativních investičních možností potenciálních investorů, tj. zda investovat do bezrizikových státních CP, případně podstoupit určitou míru rizika, za kterou investoři žádají vyšší odměnu, plně zohledňující větší nejistotu návratnosti investice. Vzhledem k současným specifickým realitním trhu a úrovni úrokových sazeb blízko historického minima způsobují pokles požadavku na výnosnost komerčních nemovitostí (mj.

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

z důvodu převahu poptávky, nižší ceny peněz a rovněž z důvodu absence alternativních investičních příležitostí).

Uvedené způsobuje, že požadavek výnosnost komerčních nemovitostí klesá (tj. prodlužuje se doba návratnosti). Prémiové nemovitosti, případně nemovitosti v Praze a Brně často nedosahují ani 5 % výnosu, v krajských městech dosahují úrovně kolem 5-7 %, v okresních a obdobných městech dosahuje výnosnost úrovně 7 ~ 10 %. Předmětem ocenění je atraktivní nemovitost, umístěná ve v krajském městě, v lokalitě s vysokým potenciálem (blízkost městského okruhu, technologického parku, mimo residenční zástavbu), tzn. v lokalitě s obecně vysokou úrovní poptávky, omezeným rozsahem nabídky, tzn. s relativně snadnou prodejností. S přihlédnutím k atraktivitě nemovitosti lze očekávat požadavek na výnosnost v intervalu 5,00 až 8,00 %. (hodnota běžně akceptovaná investory), v případě zájemce z řad investičních fondů a společností se požadavek na výnosnost (vzhledem k levným zdrojům financování a nedostatku alternativních investic) pohybuje v úrovni 4 až 6 % (v případě atraktivních nemovitostí v Praze, Brně, nebo vybraných krajských městech).

Kapitalizační míra pro výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí, s přihlédnutím k umístění v oblasti širšího centra města Brna, v lokalitě s jedinečnou atmosférou, která současně zajišťuje rozsáhlé možnosti využití (případně změny využití), stejně jako výbornou dopravní dostupnost, vše při zachování pěší dostupnosti absolutního centra města. Současně jde o nemovité věci v přibližně současném standardu a velmi dobrém technickém stavu objektu (jde o nemovité věci plně zainvestované, provozované a dále provozovatelné bez nutnosti dodatečných investic mimo standardní správy a údržby). S ohledem na uvedené je možné uvažovat kapitalizační míru spíše uprostřed zjištěného intervalu, tj. ve výši 5,0 %, což je dále podpořeno klesajícími úrokovými sazbami. Nicméně z důvodu opatrnosti a rovněž z důvodu účelu ocenění (interní potřeby objednatele) uvažujeme kapitalizační míru v alternativní úrovni a to uprostřed **uvažovaného intervalu**, tj. ve výši **5,00 %**.

Odhad ztráty nájemného odhaduji 10-30 %. Vzhledem k částečné obsazenosti objektu, jeho velmi dobrému technickému stavu a vhodném umístění (v blízkosti absolutního centra města), lze očekávat relativně snadnou pronajatelnost prostor na realitním trhu. Odhad ztráty je započítán v celkových nákladech na správu a údržbu objektu, které jsou v souladu s běžnými odhady stanoveny v úrovni 25 %. což je dáno především nejasnou tržní situací a skutečností, že nejde o novostavbu, nicméně jde o stavbu ve velmi dobrém stavu, doplněnou o FVE, která zlepšuje ekonomiku provozu čerpáním zeleného bonusu ve výši cca 500 tis. Kč/rok). S ohledem na uvedené lze předpokládat celkovou výši nákladů ve výši cca 25 % dosažitelného nájemného za odůvodnitelnou.

Podlaží	Typ jednotky	Plánované užití	Podlahová plocha m ²	Obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	Obvyklé nájemné celkem
1 až 5.NP	administrativa	administrativa	4 244,80	2 400	10 187 520
1.NP	komerce	komerce	382,20	3 600	1 375 920
1. až 5.NP	sklady	sklady	439,91	1 200	527 892
1. až 5. NP	administrativa	administrativa	57,70	1 200	69 240
1. až 5. NP	parkování	parkování	134,00	1 500	201 000
	parkování	parkování	15,00	1 000	15 000
Celkem (všechny jednotky)			5 124,61	—	12 376 572,00

Celkem příjmy z nájemného předmětných bytových a nebytových prostor	Kč/rok	12.376.572
Odhad ztráty nájemného	%	uvažován až v celkových nákladech
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	12.376.572

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání bytů a nebytových prostor

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (cca)	Kč	v rámci 25 % sazby nákladů
pojistné budovy	Kč	
vytváření rezervy na obnovu 0,5 % - náklady na udržení standardu prostor	Kč	
běžná údržba a opravy	Kč	
náklady na správu	Kč	
zabezpečení (PCO)	Kč	
Odhad celkových nákladů (zaokrouhleně)	Kč	3 094 000,00

Celkové uvažované náklady jsou odhadnuté dle běžné výše a struktury nákladů na provoz obdobných nemovitostí. Vzhledem k předpokládané obsazenosti objektu (plná obsazenost objektu) a současné tržní situaci jsou **předpokládané celkové náklady v intervalu 20 až 30 % z celkového potenciálního výnosu (tyto zahrnují případnou fluktuaci nájemců uživatelů a případně nepřeúčtované náklady na údržbu, správu a především provozní náklady na zajištění běžné činnosti objektu.** Celková výše skutečných nákladů, navýšená o předpokládaný rozsah nepronajatosti 10-20 % plně koresponduje s odhadem celkových nákladů na provoz objektu v úrovni 25 % z dosahovaného nájemného, které jsou uvažovány pro další výpočet.

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného (zaokrouhleně)	Kč	12.380.000,00
Výdaje (náklady) – celkové náklady v úrovni 20 %	Kč	3.094.000,00
Roční výnos	Kč	9.286.000,00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 5,00 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 9.286.000 \cdot 100/5,00 = 185.720.000,00 \text{ Kč}$$

Název stavby	Výnosová hodnota	jedn.
Výnosová hodnota areálu zaokrouhl. - současná	190.000.000,00	Kč

F. STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU POROVNÁVACÍ

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

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

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

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

1. porovnávací hodnota - stavby

Prodej kanceláře 37 m2, Brno - Zábrdovice, okres Brno-město

Nabízíme k prodeji krásnou kancelář o výměře 37 m2 v 1. nadzemním podlaží. Kancelář se nachází v polyfunkčním domě, který je právě ve výstavbě. Kancelář se skládá z předsíně, technické místnosti, koupelny s WC a velké místnosti o ploše 28,19 m2 s kuchyňským koutem. Z této místnosti je přístup

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

na balkon o ploše 17,2 m². Jednotka se nabízí v nadstandardním provedení, a to s laminátovými plovoucími podlahami ve všech místnostech a na chodbě. Ve vybavené koupelně, wc a technické místnosti je dlažba. Dále je ve standardním vybavení podlahové vytápění, klimatizace a rekuperace. Součástí standardu není navržena kuchyňská linka a vestavné skříňe.

V polyfunkčním domě se nacházejí bytové jednotky a ateliéry o dispozicích 1+kk až 4+kk. Dále k prodeji nabízíme kancelářské prostory. Na úrovni parteru jsou navrženy obchodní jednotky, které budou přístupné z ulice Bratislavská.

V suterénu polyfunkčního domu jsou umístěny sklepní kóje, které jsou přiřazeny ke všem jednotkám. V 1.-4. podzemního podlaží jsou navrženy parkovací stání a sklady, které lze zakoupit ke všem jednotkám.

Celková cena: 3 800 000 Kč za nemovitost, bez poplatků, včetně DPH

Cena za m²: 102 703 Kč

Poznámka k ceně: Neplatíte provizi - jednáte přímo s developerem

ID zakázky: 1.01.07

Aktualizace: 10.01.2021

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Ve výstavbě

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 1. podlaží z celkem 15 včetně 4 podzemních

Užitná plocha: 37 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-/2620046684#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 92 m², Hvězdová, Brno - Zábrdovice

Nabízíme k prodeji luxusní prostory kanceláře o celkové ploše 91,82 m², která je situovaná v 7.NP nárožního objektu Rezidence Hvězdová. Balkon o velikosti 3,77 m² a terasa o velikosti 26,49 m² skýtají nádherný výhled do parku. Dispozičně je kancelář řešena obytnou kuchyní, 3 místnostmi, koupelnou, toaletou a předstí. Ke kanceláři je možné dokoupit prostorný sklep (40.000 Kč) na uložení potřebných věcí a vnitřní parkovací stání (450.000 Kč).

Dům dále nabízí bytové jednotky o velikosti 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk umístěné ve 2.NP až 7.NP a luxusní penthouse s 360° výhledem na Brno a soukromou střešní zahradou. Většina jednotek disponuje balkonem, lodžii nebo obytnou terasou.

Celková cena: 9 218 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 100 196 Kč

ID zakázky: 7AK

Aktualizace: 01.02.2021

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Ve výstavbě

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 7. podlaží z celkem 7

Užitná plocha: 92 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-hvezdova/2513095772#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 64 m², Francouzská, Brno - Zábrdovice

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji bytovou jednotku/ateliér č. 3 ve vlastnictví s.r.o. v moderním bytovém domě DOMINO (8. NP / 1. PP / 28 bytových jednotek + 32 venkovních parkovacích míst) na ulici Francouzská 916/69, v městské části Zábrdovice, Brno.

Ateliér se nachází ve 2. NP přímo u výtahu s přímým vstupem přes vchodové bezpečnostní dveře do chodby ze které vstoupíte do prvního ateliéru s balkonem do ulice a do druhého ateliéru s výhledem

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

do vnitrobloku, dále do skladu, koupelny s vanou/příprava pro pračku/s otopným žebříkem, samostatného závěsného WC - použité materiály jsou keramické obklady a dlažba, plovoucí laminátové podlahy, ocelové zárubně a bezfalcové dveře, plastové okna a balkónové dveře, deskové radiátory s termohlavicí.

Ateliér o výměře 64 m²: ateliér A 30,34 m² s balkónem + příprava na kuchyňský kout, ateliér B 14,72 m², chodba 6,22 m², koupelna 3,84 m², WC 1,34 m², sklad 2,44 m², sklep 3 m², balkón 2,53 m².

Celková cena: 5 630 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Cena za m²: 87 969 Kč

Poznámka k ceně: včetně DPH

ID zakázky: 209006

Aktualizace: 16.02.2021

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží

Užitná plocha: 64 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-francouzská/187043676#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 39 m², Trnkova, Brno - Líšeň

Prodej kanceláře o podlahové ploše 39 m² ve 4.NP administrativní budovy na ulici Trnkova v Brně - Líšni. Jedná se o novostavbu administrativní budovy, kolaudace 05/2020. Ke kanceláři je možnost přikoupit garážové stání případně venkovní parkovací stání.

Celková cena: 2 141 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, bez DPH

Cena za m²: 54 897 Kč

Poznámka k ceně: neplatíte provizi RK

Aktualizace: 19.02.2021

ID: 2829745756

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Novostavba

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 39 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-lisen-trnkova/2829745756#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 235 m², Pražákova, Brno - Štýřice

AMBIENTEN VIP Vám exkluzivně nabízí luxusní kancelářské prostory o výměře 235,44 m² + 4 garážové stání + 4 sklady. Předmětem prodeje je celé 27. patro nejvyšší budovy v ČR – AZ TOWER.

Aktuálně se jedná o otevřený prostor, který si můžete dispozičně upravit podle svých představ. Prostory jsou připraveny na finální dokončení dle vašeho návrhu. Jsou provedeny rozvody elektroinstalací. Koupelny jsou připraveny vč. rozvodů na finální dokončení, na podlahách je položena dlažba po celé ploše.

Celková cena: 17 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez DPH, včetně právního servisu

Cena za m²: 76 170 Kč

Poznámka k ceně: bez DPH, + provize RK, včetně právního



Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 - a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

servisu
ID zakázky:29618
Aktualizace:18.02.2021
Stavba:Smišená
Stav objektu:Velmi dobrý
Umístění objektu:Centrum obce
Typ domu:Patrový
Podlaží:27. podlaží z celkem 30 včetně 2 podzemních
Užitná plocha:235 m²

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-styrice-prazakova/3703807580#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 35 m², Koperníkova, Brno - Židenice

Prodej kanceláře v nově vybudovaném polyfunkčním domě Rezidence Koperník na nároží ulice Bubeníčкова a Koperníkova. Kancelář se nachází ve 2. NP. Novostavba výškové budovy splňuje vysoké nároky na moderní bydlení a již ve standardu nabízí vysokou úroveň vybavení. Kancelář má vlastní rekuperační jednotku, zajišťující přísun čerstvého filtrovaného vzduchu do všech místností. Vlastní měření všech médií. Připojení k internetu od UPC. Celková výměra kanceláře je 35,2 m². Možnost odpočtu DPH. Prostory jsou po kolaudaci nachystané k předání. Ke kanceláři je možné přikoupit garážové stání. Prohlídky po domluvě. Klíče v RK.

Celková cena:3 168 000 Kč za nemovitost, včetně DPH
Cena za m²:90 514 Kč
Poznámka k ceně:neplatíte provizi
Aktualizace:18.02.2021
ID:559541340
Stavba:Smišená
Stav objektu:Novostavba
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:35 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-židenice-kopernikova/559541340#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 101 m², Houbalova, Brno - Líšeň

Nabízíme prodej novostavby prostor určených k podnikání - kanceláře, CP 101m² se zázemím (kuchyňka s konferenčním / prezentačním prostorem, zázemí vstupu, kancelář s oknem, kancelář/sklad bez okna, koupelna, samostatné WC, úklidová komora) + 4x kryté parkovací stání přímo u vstupu do předmětných nebytových prostor. Vstup do prostor je přímo na konci slepé ulice, což poskytuje příjemný pracovní klid, jedná se o novostavbu polyfunkčního komplexu Rezidence Houbalova z roku 2016, na ul. Houbalova, Brno - Líšeň.

Jedná se o prostory kolaudované jako kanceláře, které se nachází v 1. NP s přímým vstupem z ulice a je zde k dispozici kuchyňka, obědový kout a jednací/prezentační místo atd.. Objekt je elektronicky zabezpečen.

Celková cena:6 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m²:64 257 Kč
Poznámka k ceně:vč. 4x kryté parkovací stání, + provize RK, včetně právního servisu, cena k jednání
ID zakázky:00171
Aktualizace:16.02.2021
Stavba:Skeletová
Stav objektu:Novostavba
Umístění objektu:Klidná část obce



Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

Typ domu:Prizemní

Podlaží:1. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního

Užitná plocha:101 m²

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-lisen-houbalova/3128323164#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 116 m², Příkop, Brno - Zábrdovice

Ve výhradním zastoupení majitele Vám ke koupi nabízíme reprezentativní kancelářské prostory v moderní komerční budově IBC, na ul. Příkop, Brno – Zábrdovice. Celkový prostor kanceláří o výměře 115,6m² se nachází v 6.NP a je rozdělen do čtyř kanceláří - samostatnou velmi vkusně zařízenou kancelář s terasou, dvě průchozí a samostatný archiv. Všechny kanceláře jsou klimatizované a prodávají se včetně zařízení.

Budova IBC má díky své poloze v centru města výbornou dopravní obslužnost, přímo v budově se nachází nákupní galerie, notář, banka, pošta, restaurace a kavárny.

Součástí prodeje jsou dvě garážová stání v 2.PP. Cena za dvě garážová stání je 900.000,- Kč (není zahrnuta v uvedené ceně kanceláří).

Celková cena:6 130 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²:52 845 Kč

Poznámka k ceně:vč.služeb RK a právního servisu

ID zakázky:0268-N00370

Aktualizace:11.02.2021

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Velmi dobrý

Typ domu:Patrový

Podlaží:6. podlaží z celkem 9 včetně 2 podzemních

Počet kanceláří:3

Užitná plocha:116 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/2113945180#img=0&fullscreen=false>

Prodej kanceláře 272 m², Pražákova, Brno - Štýřice

V zastoupení majitele nabízíme prodej velice atraktivních kancelářských prostor, které se nacházejí v 18.NP nejvyšší budovy Brna (AZ Tower). Prostor o výměře 272,27 m² je příčkami rozdělen na několik kanceláří s luxusním výhledem na celé Brno (recepcí, kanceláře, zasedací místnost, školící místnost).

Celková cena:18 000 000 Kč za nemovitost

Cena za m²:66 176 Kč

Poznámka k ceně:+ DPH a provize RK

ID zakázky:36615

Aktualizace:03.02.2021

Stavba:Montovaná

Stav objektu:Novostavba

Typ domu:Patrový

Podlaží:18. podlaží z celkem 30 včetně 2 podzemních

Užitná plocha:272 m²



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-styrice-prazakova/4233891420#img=0&fullscreen=false>

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednávce č.

název	už. pl.	koeficient								upr. Cena Kč/m2
		zdroj ceny	lokal.	vel.	vybav.	tech. stav	ost.	prod.	celkem	
kancelář 37 m2, Brno-Zábrdovice	37	0,90	1,15	0,65	0,90	0,80	1,00	0,90	0,44	44 772
kancelář 92 m2, Brno-Zábrdovice, Hvězdová	92	0,90	1,10	0,70	0,90	0,80	1,00	0,90	0,45	44 994
kancelář 64 m2, Brno-Zábrdovice, Francouzská	64	0,90	1,15	0,70	1,00	0,80	1,00	0,90	0,52	45 888
kancelář 39 m2, Brno-Líšeň, Trnkova	39	0,90	1,20	0,65	1,00	0,85	1,00	1,00	0,60	32 757
kancelář 235 m2, Brno-Štýřice, Pražákova	235	0,90	1,15	0,75	0,90	0,85	1,00	1,00	0,59	45 232
kancelář 35 m2, Brno-Židenice, Koperníkova	35	0,90	1,10	0,65	0,90	0,80	1,00	0,90	0,42	37 743
kancelář 101 m2, Brno-Líšeň, Houbalova	101	0,90	1,15	0,70	0,90	0,85	1,00	1,00	0,55	35 614
kancelář 116 m2, Brno-Zábrdovice, Příkop	116	0,90	1,00	0,70	1,00	1,05	1,00	1,00	0,66	34 957
kancelář 272 m2, Brno-Štýřice, Pražákova	272	0,90	1,15	0,75	0,90	0,85	1,00	1,00	0,59	39 298
průměr		0,90	1,13	0,69	0,93	0,85	1,00		0,54	40 140

Vyhodnocení:

Srovnatelné administrativní z realitních nabídek

Obdobné objekty v širším centru města, v obchodně atraktivních lokalitách širšího centra města, jsou na realitním trhu nabízeny poptávka po nich přibližně odpovídá nabídce obdobných prostor, což je způsobeno atraktivitou lokality a menší šíří nabídky, než v lokalitách při okraji města. Především nebytové prostory obsazené, generující výnos jsou na realitním trhu atraktivní, což je případ oceňované jednotky, jsou vyhledávané a ceněné lokality (v rámci města), výhodou oceňované jednotky je plná obsazenost a dosahované nájemné v min. běžné tržní úrovni, což dále zvyšuje atraktivitu jednotky. S ohledem na uvedené, stejně jako umístění v širším centru a skutečnosti, že jde o prostory pouze v běžném standardu a úrovni vybavení, tj. „B“ standardu, považují atraktivitu prostoru za relativně dobrou, což je dáno výjimečnou lokalitou v rámci města, výbornou dopravní dostupností, zachování pěší dostupnosti absolutního centra a rovněž z důvodu řady alternativních možností využití oceňovaných nemovitých věcí, vše dokresleno nadstandardní nabídkou vl. parkování.

Při vyhodnocení nabídek prodeje srovnatelných nemovitostí bylo přihlédnuto především k umístění v lokalitě a dopravní dostupnosti, technickému stavu a úrovni provedení oceňovaných a porovnávaných prostor, jejich celkovému dispozičnímu řešení a velikosti (neovlivňuje cenu přímo úměrně) a úrovni příslušenství. Nabídkové ceny byly dále upraveny do reálné úrovně snižujícím koeficientem 0,90, který zohledňuje kvalitu dostupných informací a dále možný prostor, který si ponechávají realitní kanceláře pro vyjednávání s klienty a pro případné snížení ceny. Po přihlédnutí ke všem pozitivním i negativním faktorům, ovlivňujícím cenu nemovitostí, **se porovnávací hodnota pro oceňovanou nemovitost pohybuje v závislosti na typu nebytových prostor v následující výši:**

kancelářské prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované kancelářské/administrativní plochy (s ohledem na dobrý technický stav, avšak s přihlédnutím k běžnému standardu) prodejné v intervalu
30.000,- až 50.000,- Kč/m² užitné plochy

Pro stanovení obvyklé výše dosažitelné ceny nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze běžný standard, nikoliv „A“ nebytové prostory) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

40.000,- Kč/m² – bez DPH

komerční/obchodní prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované komerční/obchodní plochy (s ohledem na dobrý technický stav, avšak umístění mimo hlavní nákupní ulice a mimo OC) prodejné v intervalu
30.000,- až 50.000,- Kč/m² užitné plochy

Pro stanovení obvyklé výše dosažitelné ceny nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze běžný standard, mimo hlavní nákupní ulice, mimo standardní OC) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

40.000,- Kč/m² – bez DPH

skladové prostory:

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných komerčních objektů, jsou oceňované skladové plochy (užívané především jako doplněk kanceláří, tzn. nesplňující běžné nároky na standardní sklady v samostatných halách) prodejné v intervalu
15.000,- až 25.000,- Kč/m² užitné plochy

Pro stanovení obvyklé výše dosažitelné ceny nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí (dobrý stav, avšak pouze omezený rozsah – spíše doplněk existujících administrativních ploch) a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

20.000,- Kč/m² – bez DPH

parkovací stání (garážová stání):

Z uvedené tabulky vyplývá, že po zohlednění všech cenotvorných faktorů oceňovaných nemovitostí do nabídkových cen oceňovaných parkovacích a garážových stání, jsou oceňovaná stání (s ohledem na dobrý technický stav, úroveň poptávky a v současnosti spíše nižší intenzitu využití) prodejné v intervalu

Znalecký posudek č. 1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID 1/2 parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednatelce č.

200.000,- až 400.000,- Kč/garážové stání

Pro stanovení obvyklé výše nájemného nebytových prostor navrhuji, vzhledem k umístění stavby v atraktivní lokalitě, stejně jako s přihlédnutím k technickému stavu oceňovaných nemovitostí a současně s přihlédnutím k nabídce obdobných prostor, resp. účelu ocenění, cenu přibližně uprostřed zjištěného intervalu, tj. v průměrné hodnotě:

300.000,- Kč/stání – bez DPH

v případě venkovního stání je uvažována hodnota v mírně nižší úrovni tj. kolem 200.000 Kč/parkovací stání

Podlaží	Typ jednotky	Plánované užití	Podlahová plocha m ²	porovnávací hodnota Kč/m ²	porovnávací hodnota celkem
1 až 5.NP	kanceláře	administrativa	4 244,80	40 000	169 792 000
1.NP	obchodní prostory	komerce	382,20	40 000	15 288 000
1. až 5.NP	sklady	sklady	439,91	20 000	8 798 200
1. až 5. NP	terasy	administrativa	57,70	20 000	1 154 000
	garážový dům	parkování	134,00	300 000	40 200 000
	parkovací stání	parkování	15,00	200 000	3 000 000
Celkem (všechny jednotky)			5 124,61		238 232 200,00

Porovnávací hodnota – současná (zaokrouhleně)	240.000.000	Kč
--	--------------------	-----------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Předmětem ocenění je komerční nemovitost, určenou k pronájmu, resp. úspoře nájmu v případě užívání majitelem, což za běžných okolností předurčuje užití výnosové hodnoty. V současné době tržní nejistoty, která se projevuje především na velmi omezené pronajmutelnosti komerčních ploch a to jak obchodních, tak (nebo především) kancelářských z důvodu dočasného významného omezení jejich činnosti a nejasnému tempu navracení do běžného stavu, standardního fungování po odeznění pandemické situace je výnosová hodnota relativně málo spolehlivým ukazatelem, nicméně v současnosti poskytuje výsledky pod běžnou cenovou úrovní. Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny, která dle aktuální definice může být stanovena výhradně na základě porovnání se skutečně realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí. Jak již bylo uvedeno z řady důvodů bylo pro stanovení výsledné hodnoty použity aktuální nabídky RK, které lépe reflektují současnou tržní situaci. Z uvedeného důvodu je výsledná hodnota nazývána tržní hodnotou. Tato je vyšší, než vyplývá výnosovým způsobem ocenění. Rozdíl je dle názoru znalce dán především současnou mírně sníženou pronajmutelností obdobných objektů. Obdobné objekty však mohou sloužit i alternativním účelům, kde tržně dosahovaná cena odpovídá hodnotě porovnatelných nemovitých věcí, což je jeden z důvodů pro stanovení výsledné tržní hodnoty právě mezi hodnotou výnosovou a porovnávací, které dle názoru znalce nejlépe zohledňuje současnou tržní situaci. Obecně lze označit výnosové ocenění za reálné, avšak silně konzervativní, částečně ovlivněné současnou situací a naopak ocenění porovnávací metodou za reálné, nicméně dosažitelné v delším časovém horizontu- S ohledem na aktuální požadavky na ZP byla současně stanovena zjištěná cena oceňovaných nemovitých věcí, nicméně její výsledky neodpovídají tržní hodnotě a to především z důvodu minimálního, nebo velmi omezeného zohlednění tržního potenciálu oceňované nemovitě věci a současných cenotvorných faktorů. Výsledná zjištěná cena vrací paradoxně nejnižší výsledek, což je dáno relativně vysokým „opotřebením“, přestože reálné opotřebení je nižší.

Vzhledem k aplikaci jak výnosové, tak porovnávací metody (založené na nabídkách RK) lze výslednou cenu (dle nové definice) označit za tržní hodnotu nemovitých věcí. Tato byla stanovena s ohledem na účel ocenění (Interní potřeby investičního rozhodování objednatele) stanovena s přihlédnutím k potenciálu nemovitých věcí ve výši mezi výslednou hodnotou stanovenou výnosovou a porovnávací metodou.

REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PŘI ZJIŠTĚNÍ ODHADU OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Obec: Brno
Okres: Brno-město
Kat. území: Staré Brno

ulice: Hybešova
č.p. 726

Nákladová cena staveb po opotřebení

Stavby – cena zjištěná po opotřebení celkem – cena současná (zaokrouhleně)	Kč	122.500.000,00
Pozemky (cena zjištěná) - zaokrouhleně	Kč	67.800.000,00
Výnosová hodnota (budoucí) zaokrouhleně	Kč	190.000.000,00
Srovnávací hodnota (současná)	Kč	240.000.000,00

RIZIKA:

V části „C“ LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno je uvedeno: „bez zápisu“

- skutečný půdorys staveb neodpovídá zákresu v KN** ~ uvedené se týká především v minulosti povolené a následně realizované přístavby do ulice Hybešova (část s kruhovou centrální částí) ~ tato není v KN zakreslena ~ doporučuji provést zaměření skutečného půdorysu GP a provést změnu zákresu v KN,
- stavby se nachází v ochranném pásmu nemovité kult. památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky** ~ jde o běžné omezení platné v podstatě pro celé širší centrum Brna, bez zásadního dopadu na cenu obvyklou, tržní hodnotu, nebo obchodovatelnost nemovitosti
- Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je realizován z místní zpevněné komunikace ul. Hybešova mj. na parc.č. 1581 (zp. využití „ostatní komunikace“), který je v majetku ČR, právo hospodaření s majetkem státu zapsané pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. S ohledem na uvedené považuji přístup za právně zajištěný,**
- nemovitosti se nachází ve 2. zóně povodňového nebezpečí (dle aplikace české asociace pojišťoven), tzn. doporučuji pojištění staveb proti povodni**
- výhodou je významná (v prosinci 2020 cca 50 %) obsazenost oceňovaných nemovitých věcí a možnost alternativního využití**

6. ZÁVĚR

6.1. ZADANÁ OTÁZKA

Otázkou zadavatele a znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně, případně tržní hodnotě nemovitých věcí, tj. pozemku parc.č. 1741/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/8če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 (ostatní plocha) a parc.č. 1743 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město a dále ID ½ parc.č. 1742/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zp. využití zbožíště), která je evidována na LV 6765 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Ocenění je provedeno pro potřeby investičního rozhodování objednatele.

6.2. ZADANÁ OTÁZKA

TRŽNÍ HODNOTA – SOUČASNÁ POZEMKU PARC.Č. PARC.Č. 1741/1 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ ČP/8ČE „OBČANSKÁ VYBAVENOST“, PARC.Č. 1741/3 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA BEZ ČÚ/ČE „GARÁŽ“, PARC.Č. 1741/4 (OSTATNÍ PLOCHA) A PARC.Č. 1743 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ), JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA Č.P. 726 „JINÁ STAVBA“

A

ID ½ PARC.Č. 1742/1 (ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ),

**VŠE VČ. PŘÍSLUŠENSTVÍ JE STANOVENA (KE DNI 18.3.2021)
VE VÝŠI:**

220.000.000,- Kč

slovy: DvěstědvacetmilionůKorunčeských

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, dne 30.3.2021

Posudek vypracoval:

Ing. Dušan Čagaš

Znalecký posudek č.1831/2021 o obvyklé ceně, resp. tržní hodnotě, nemovitých věcí, tj. 1741/1, jehož součástí je stavba bez čp/če „občanská vybavenost“, parc.č. 1741/3, jehož součástí je stavba bez čp/če „garáž“, parc.č. 1741/4 a parc.č. 1743, jehož součástí je stavba č.p. 726 „jiná stavba“, vše vedeno na LV č. 551 -a ID ½ parc.č. 17452/1, která je evidována na LV č. 6765, vše pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, posudek je vypracován k objednavce č.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.3.1976 č.j. 1236 v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí s rozšířením tohoto oprávnění ze dne 2.12.1998 č.j. Spr 1863/98 o specializaci oceňování podniků, nehmotného majetku a nepeněžitých vkladů. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1831/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů znalec účtuje podle přiložené faktury.

V Brně, dne 30.3.2021

Ing. Dušan Cagaš



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2020 09:35:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 551

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno	25544039	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1741/1	601	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 1741/1				
1741/3	863	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1741/3				
1741/4	70	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
1743	1589	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 726, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1743				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Kupní smlouva V11 4401/1999 ze dne 12.4.1999. Právní účinky vkladu ke dni 14.5.1999.

POLVZ:211/1999

Z-2800211/1999-702

Pro: RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno RČ/IČO: 25544039

o Smlouva kupní ze dne 07.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2002.

V-10630/2002-702

Pro: RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno RČ/IČO: 25544039

o Kolaudační rozhodnutí STU/01/0207550/001/002 ze dne 19.08.2004. Právní moc ke dni 30.08.2004.

Z-2858/2007-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2020 09:35:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 551

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno RČ/IČO: 25544039

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.12.2020 09:50:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 14:15:03

příloha č. 1 k ZP 183/2021

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 6765

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OLTEC a.s., Václavská 237/6, Staré Brno, 60300 Brno	02424304	1/2
RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno	25544039	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1742/1	318	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní UZSVM/B/6492/2016-HMU1 ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2016 11:03:13. Zápis proveden dne 20.04.2016.

Pro: OLTEC a.s., Václavská 237/6, Staré Brno, 60300 Brno
RSBC Hybešova s.r.o., Hybešova 726/42, Staré Brno, 60200 Brno

V-6679/2016-702
RČ/IČO: 02424304
25544039

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

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

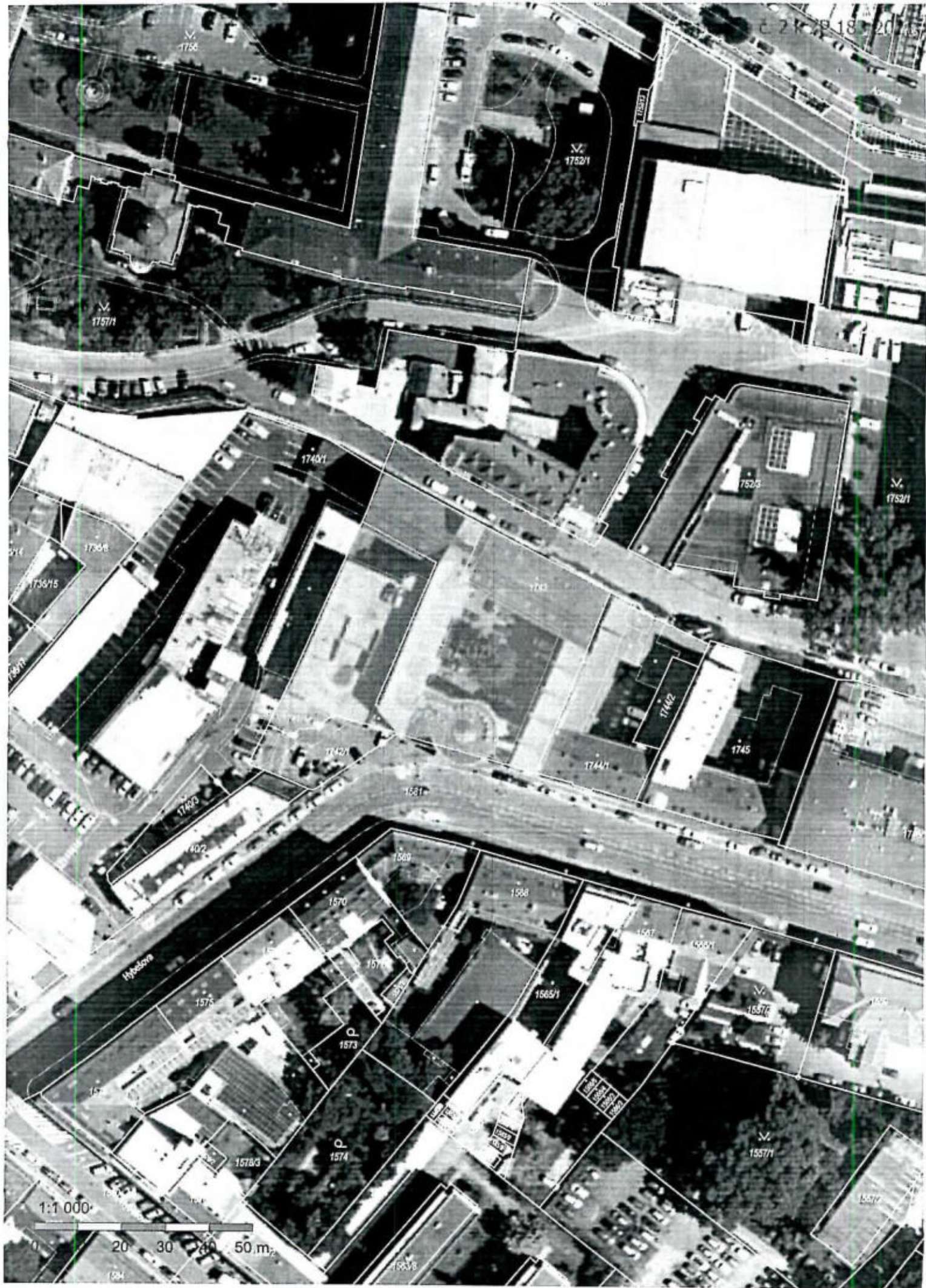
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.03.2021 14:33:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-město
Obec - část obce: Brno - Staré Brno

Ulice, č.p./č.o.: Hybešova 726/42
PSČ: 60200

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -598781 Y: -1161260

Souřadnice GPS: N: 49°11'23,92" E: 16°36'1,1"

Kód adresy: 19110529 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- ☐ Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- ☐ Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.
INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplná znění ke stažení [zde](#).

fotodokumentace nemovitosti



pohled na oceňované nemovité věci z ul. Hybešova



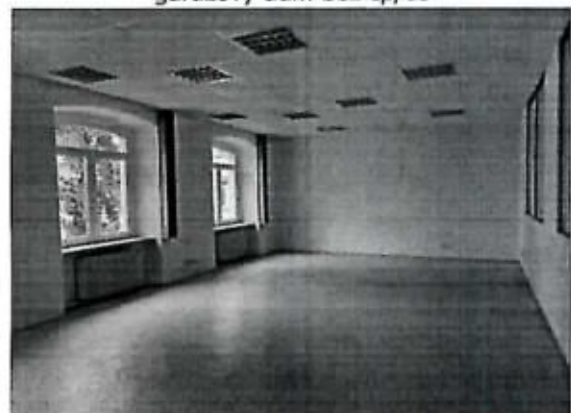
pohled na oceňované nemovité věci z ul. Hybešova



garážový dům bez čp/če



interiér garážového domu



kanceláře



kancelář orientovaná do ul. Hybešova

fotodokumentace nemovitosti



kanceláře



kanceláře



kanceláře



kanceláře



chodba



čajová kuchyňka na podlaží

fotodokumentace nemovitosti



budova "A" - nebytové prostory



kancelář (do ul. Hybešova)



toaleta



toaleta



schodiště administrativní budovy



schodiště garážového domu

vyznačení polohy nemovitosti ve výřezu z map města Brna

