

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 058076/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Členský podíl v bytovém družstvu, jemuž odpovídají práva a povinnosti člena bytového družstva Koliště 49, bytové družstvo, IČO: 293 05 128, spjatá s právem nájmu družstevních jednotek č. 142/102, č. 142/103, č. 142/104, č. 142/105, č. 142/106, v 1. NP bytového domu č.p. 142 na pozemku parc.č. 632/1 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu	
Číslo posudku v evidenci znalce:	30-2024	

Zadavatel:	Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128
Adresa:	Koliště 142/49, 60200 Brno

Počet stran: 43

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.07.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 26.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je členský podíl pana Dušana Sýkory v bytovém družstvu, jemuž odpovídají práva a povinnosti člena družstva Koliště 49, bytové družstvo, IČO: 293 05 128 spjatá s právem nájmu družstevních jednotek č. 142/102, č. 142/103, č. 142/104, č. 142/105, č. 142/106, v 1. NP bytového domu č.p. 142 na pozemku parc.č. 632/1 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o tržní hodnotě úplaty za přenechání členských práv k výše uvedeným družstevním jednotkám, a to k datu 31.7.2024.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení jednotek není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro zamýšlený prodej členských práv k výše uvedeným družstevním jednotkám formou elektronické aukce.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Dle předložených podkladů činí zůstatek nesplaceného úvěru, tzv. anuita, k 31.7.2024 na jednotkách č. 142/102, 142/103, 142/104, 142/105, 142/106 celkem 18.285.748,50 Kč. Splátka úvěru končí dne 31.5.2034.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.07.2024 za přítomnosti pana Ing. Dušana Sýkory.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2689 k.ú. Zábrdovice ze dne 30.7.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté zástupcem objednatele, panem Liborem Dostálem.
 - Návrh Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která bude uzavřena mezi Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128 (Pronajímatel) a novým nájemcem.
 - Půdorysy 1.NP a mezipatra, zaměření skutečného stavu, vypracované Ing. Helenou Peřinkovou v 02/2000.
 - Úplné znění Smlouvy o výstavbě ze dne 25.4.2014, ve znění Dodatku č.1 ke Smlouvě o výstavbě ze dne 10.11.2014, podepsané dne 28.11.2014.
 - Výpočtové listy pro nebytové prostory č. 102, 103, 104, 105, 106 na adrese Koliště 142/49, Brno, vyhotovené dne 16.7.2024.
 - Potvrzení o zůstatku jistiny k 31.7.2024 vystavené paní Jitkou Muchovou ze společnosti HOME FIN s.r.o. dne 13.8.2024.
 - PENB dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., vypracoval Ing. Milan Kramoliš dne 29.11.2020.
- a) Informace poskytnuté panem Ing. Dušanem Sýkorou při místním šetření.
- b) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- c) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- d) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- e) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- f) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- g) Mapa Brna a okolí (<https://mapy.cz/>).
- h) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).

- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto znaleckého posudku jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo vydáno žádné opačné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tržní hodnoty pro potřeby uvedené v kap. 1. Zadání.
- Zhotovitel upozorňuje, že znalecký posudek může být použit pouze pro výše uvedený účel. Posudek nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez předchozího písemného souhlasu znalce. Interpretace a použití výsledku tohoto ocenění souvisí výhradně s účelem jeho zpracování, výsledek ocenění je z metodických důvodů obecně nepřenosný.

Zhotovitel podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou vyžádat časem odpovídající korekce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o tržní hodnotě členských práv k družstevním nebytovým jednotkám.

Trh s družstevními jednotkami, je však nekontrolovatelný, neboť smlouvy o úplatě nejsou evidovány, nejsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí (jedná se v podstatě o dispozice s nájemními smlouvami), smlouvy o převodu členských práv a povinností jsou evidovány a zakládány na příslušných bytových družstvech, avšak s uvedením zůstatkové částky členského podílu – nikoliv částek odpovídajících úplatě za přenechání členství v družstvu.

Členský podíl představoval majetkovou účast člena na družstevní výstavbě, výši a dobu splatnosti členského podílu stanovovalo představenstvo v souladu s předpisy o financování družstevní bytové výstavby. Členský podíl se skládal ze základního členského podílu a z dalšího peněžního, popř. jiného plnění připadajících na byt nebo na místnost nesloužící k bydlení, které byly člena přiděleny. Jiné plnění mohlo např. spočívat v hodnotě prací, popř. v hodnotě věcného plnění při výstavbě. Při

skončení členství člen měl právo na výplatu zůstatkové hodnoty členského podílu za stanovených podmínek: musel uvolnit byt, neměl nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva a musel splatit své závazky vůči družstvu. Zůstatkovou hodnotou se rovněž rozuměl členský podíl snížený úměrně k opotřeбенí stavby podle plánované doby její životnosti.

Členská práva spočívala především v tom, že se člen směl účastnit osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce jednání a rozhodování na členské schůzi samosprávy, mohl být volen do orgánů družstva atd., měl právo na přidělení družstevního bytu do osobního užívání podle zásad družstva (pořadníky) po splacení členského podílu, u svépomocné výstavby mohl člen jako jiné plnění část hodnoty členského podílu odpracovat, měl právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí přiděleného bytu, měl právo obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům.

Členské povinnosti naopak byly: dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, zejména musel uhradit včas základní členský vklad a členský podíl, dále chránit členský majetek, dodržovat domovní řád, řádně užívat přidělený byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně používat služeb spojených s užíváním bytu, platit za ně úhrady atd., rovněž přispívat na úhradu případného schodku družstva apod.

Uvedené pojmy – členská práva a povinnosti, členský podíl - existují a jsou aktivně užívány dodnes. S tím rozdílem, že ještě nedávno se k převodu členských práv a povinností souhlasně muselo vyjadřovat představenstvo družstva, dnes již souhlasu představenstva není třeba – je zde plněna pouze funkce evidenční.

Obecně, tedy určit výši hodnoty, které by bylo možno za převod členských práv dosáhnout, je možno označovat jako „náhrada – odstupné za uvolnění (přenechání) jednotek“.

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje

pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní

hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
NS – nájemní smlouva
RD - rodinný dům
ZPF - zemědělský půdní fond
PD – projektová dokumentace
IS – inženýrské sítě
ČBA – Česká bankovní asociace
BD – bytový dům
BJ - bytová jednotka
NJ - nebytová jednotka
s.v. – světlá výška
PENB – průkaz energetické náročnosti budovy

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení odhadu **tržní hodnoty** se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Zábrdovice
Adresa nemovité věci: Koliště 142/49, 60200 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128, Koliště 142/49, 60200 Brno, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byly předloženy půdorysy 1.NP a mezipatra, zaměření skutečného stavu, vypracované Ing. Helenou Peřinkovou v 02/2000. Zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 396 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Bytový dům, ve kterém jsou situované předmětné nebytové prostory je postavený na rohu ulic Koliště, Cejl a Ponávka v centrální části Brna, v jeho k.ú. Zábrdovice. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy s komerčními prostory v 1.NP a objekty občanského vybavení.



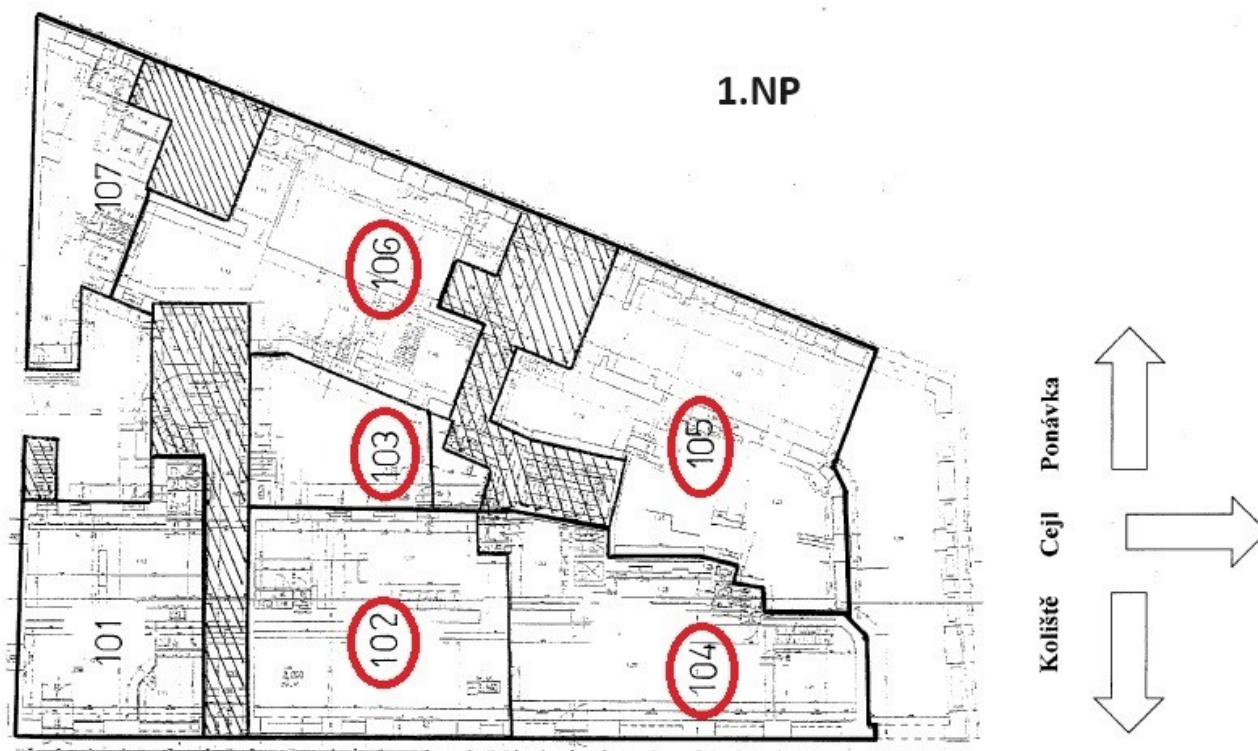
Přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 633/1, parc.č. 757/3 ve vlastnictví Statutárního města Brna a na parc.č. 620 ve vlastnictví České republiky.

Celkový popis nemovité věci

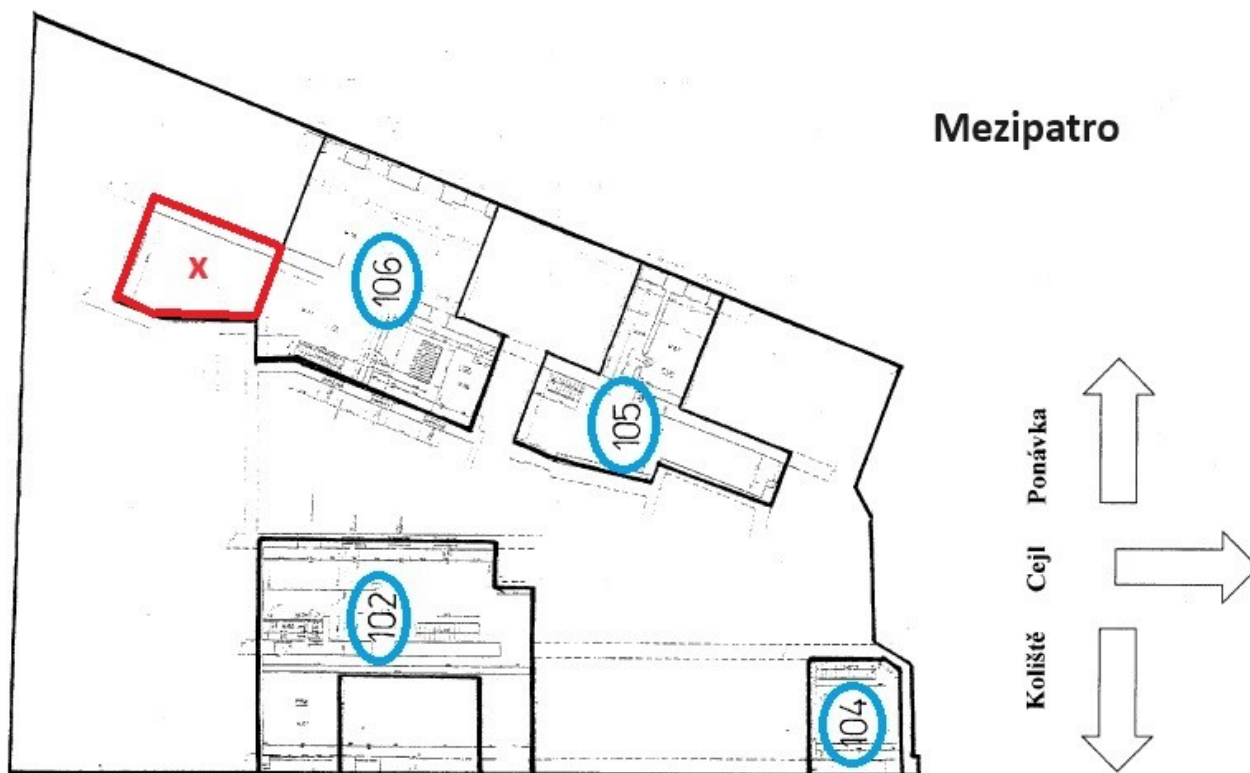
Bytový dům č.p. 142 na parc.č. 632/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 717 m² je zděné netypové konstrukce složené ze tří sekcí (tři vstupy: Cejl 142/1, Koliště 142/49, Ponávka 142/12). V terénu je BD postavený jako krajní rohová stavba o půdorysném tvaru do písmene V. Bytový secesní dům z 1. desetiletí 20. století má jedno podzemní, pět nadzemních podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. V 1.PP jsou situované sklepy a společné prostory. V 1.NP a jeho mezipatře jsou situované nebytové prostory (jednotky č. 101 až 107). Ve 2.NP - 6.NP (podkroví) jsou situované jednotlivé byty (č. 201-216, č. 301 - 311, č. 401 - 412, č. 501 - 513, č. 601 - 616). Jednotlivá podlaží jsou propojena dvěma schodišti a osobními výtahy. Bytový dům je napojen na vodovodní řad, plynový řad, el.NN, veřejnou kanalizaci a dálkové vytápění z výměňkové stanice.

Jednotlivé bytové a nebytové jednotky v bytovém domě č.p. 142 jsou vymezené podle občanského zákoníku.

Předmětné nebytové jednotky jsou situované v 1.NP s hlavními vstupy přímo z ulic Koliště, Cejl, Ponávka.



Jednotky č. 102, 104, 105, 106 mají částečné prostory umístěné i v mezipatře.



Do celkové podlahové plochy jednotek jsou započteny pouze prostory se s.v. nad 1,70m, plochy schodišť jsou započteny pouze v úrovni 1.NP.

Konstrukční charakteristika jednotek:

Nosné konstrukce zděné cihelné masivní. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody ocelové. Podlahy místností jsou betonové s PVC nebo z keramické dlažby v jednotce č. 104 z kamenné dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je vápenná se štukovými prvky. V sociálních místnostech je proveden běžný keramický obklad. Výkladce jednotky č. 102 jsou novější Al s dvojsklem v ostatních jednotkách jsou ocelové s jednoduchým zasklením kastlového typu. Vstupní dveře do jednotek z ulic jsou Al prosklené s automatickým otevíráním nebo jednokřídlé. Interiérové dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody. Vytápění je ústřední teplovodní radiátory (opatřeny měřiči), z centrální výměňkové stanice. Ohřev TUV zajišťuje . Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchový kout a splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří 2x zvedací plošina z 1.NP do mezipatra (v jednotkách č. 102, 106), EZS, ocelová konstrukce galerie v jednotce č. 104 (demontovatelná, není uvažována do užitné plochy), mříže na dveřích z ulice v jednotkách č. 105, 106, 102

Stáří a technický stav:

Budova postavená kolem roku 1903, během životnosti stavby prováděna pravidelná údržba a několik rekonstrukcí a modernizací. Vybavení jednotek vesměs z 90. let minulého století V roce 2017, byl v jednotkách proveden nový el. rozvaděč, nové Al výkladce v jednotce č. 102. Celkový stavebně technický stav domu a jednotek je dobrý a odpovídá celkovému stáří a prováděné údržbě. Dle PENB je budova klasifikována ve třídě E (nehospodárná).

- jednotka č. 142/102, jiný nebytový prostor (prodejna), se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti ve výši 1606/56194.

Podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)	s.v. (m)
1.NP	prodejna	86,20	4,46
1.NP	sklad	71,00	2,23
1.NP	předsín WC	2,40	2,23
1.NP	WC	1,00	2,23
celkem		160,60	
mezipatro	galerie	49,60	2,01
mezipatro	sklad	65,85	2,01
mezipatro	předsín WC	2,50	2,04
mezipatro	WC	0,90	2,04
celkem		118,85	

Jednotka je přístupná samostatným vstupem z ul. Koliště a zároveň je rovněž provozně propojena s jednotkami č. 103, 104.

S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučně užívat tyto společné části:

- rozvody centrálního vytápění umístěné v nebytovém prostoru, včetně radiátorů a termostatických ventilů,
- výkladce náležející k nebytovému prostoru, a to v rozsahu, v jakém se nacházejí v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a příp. rolety výkladce.

- jednotka č. 142/103, jiný nebytový prostor (sklad), se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti ve výši 781/56194.

Podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)	s.v. (m)
1.NP	sklad	78,10	3,74
Celkem		78,10	

Jednotka je přístupná ze společné chodby navazující na vstup z ul. Koliště a zároveň je rovněž provozně propojena s jednotkami č. 102, 106.

S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučně užívat tyto společné části:

- rozvody centrálního vytápění umístěné v nebytovém prostoru, včetně radiátorů a termostatických ventilů,

- jednotka č. 142/104, jiný nebytový prostor (prodejna), se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti ve výši 1577/56194.

Podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)	s.v. (m)
1.NP	prodejna	86,20	3,70
1.NP	kancelář	21,80	2,12
1.NP	sklad	4,00	4,41
1.NP	sklad	23,20	4,41
1.NP	schody sklep	2,40	-
1.NP	sklad	14,70	2,45
1.NP	předsín	2,50	4,39
1.NP	úklid. komora	1,20	4,39
1.NP	předsín WC	1,00	4,39

1.NP	WC	1,20	3,00
celkem		158,20	
mezipatro	kancelář	22,62	2,09
celkem		22,62	

Jednotka je přístupná samostatným vstupem z ul. Koliště a zároveň je rovněž provozně propojena s jednotkami č. 102, 105.

S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučně užívat tyto společné části:

- rozvody centrálního vytápění umístěné v nebytovém prostoru, včetně radiátorů a termostatických ventilů,
- výkladce náležející k nebytovému prostoru, a to v rozsahu, v jakém se nacházejí v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a příp. rolety výkladce.

- jednotka č. 142/105, jiný nebytový prostor (prodejna), se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti ve výši 2140/56194.

Podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)	s.v. (m)
1.NP	prodejna	31,00	2,95
1.NP	prodejna	50,20	2,95
1.NP	prodejna	86,90	2,95
1.NP	sklad	41,90	2,23
1.NP	předsín WC	1,80	2,33
1.NP	WC	1,20	2,33
1.NP	předsín WC	1,80	2,33
1.NP	WC	1,20	2,33
celkem		216,00	
mezipatro	sklad	46,15	1,96
mezipatro	sklad	14,90	1,85
mezipatro	sklad	9,40	1,85
celkem		70,45	

Jednotka je přístupná samostatným vstupem z ul. Cejl a zároveň je rovněž provozně propojena s jednotkou č. 104.

S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučně užívat tyto společné části:

- rozvody centrálního vytápění umístěné v nebytovém prostoru, včetně radiátorů a termostatických ventilů,
- výkladce náležející k nebytovému prostoru, a to v rozsahu, v jakém se nacházejí v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a příp. rolety výkladce.

- jednotka č. 142/106, jiný nebytový prostor (prodejna), se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti ve výši 2460/56194.

Podlaží	účel místnosti	plocha (m ²)	s.v. (m)
1.NP	prodejna	58,10	2,33
1.NP	kancelář	7,30	2,55
1.NP	sklad	27,70	2,33
1.NP	vstup	13,90	-
1.NP	prodejna	55,60	2,21
1.NP	sklad	9,10	2,21

1.NP	WC	1,00	2,21
celkem		172,70	
mezipatro	sklad	25,14	1,87
mezipatro	sklad	57,90	1,74
mezipatro	sklad	29,57	2,00
celkem		112,61	

Jednotka je přístupná samostatným vstupem z ul. Ponávka a zároveň je rovněž provozně propojena s jednotkou č. 103.

S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučně užívat tyto společné části:

- rozvody centrálního vytápění umístěné v nebytovém prostoru, včetně radiátorů a termostatických ventilů,
- výkladce náležející k nebytovému prostoru, a to v rozsahu, v jakém se nacházejí v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a příp. rolety výkladce.

Fotodokumentace interiérů jednotek v 1.NP







Fotodokumentace interiérů jednotek v mezipatře





Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 2689 k.ú. Zábrdovice je zapsáno:

- věcné břemeno strpět stavbu místní komunikace - chodníku v rozsahu dle GP č. 864-107/2012 (jedná se o věcné břemeno bez vlivu na tržní hodnotu jednotek).
- zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s.,
- zákaz zcizení bez předchozího písemného souhlasu banky (Česká spořitelna, a.s.)

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

Komentář:

Zpracovateli byl předložen návrh Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, která bude uzavřena mezi Koliště 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128 (Pronajímatel) a novým nájemcem (viz. příloha).

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Vzhledem ke skutečnosti, že prodeje družstevních podílů nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, tzn. že nelze zjistit sjednané (realizované) prodeje obdobných družstevních podílů se sbírky listin, je ocenění provedeno tzv. tržní hodnotou s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena). *Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.*

- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace). *Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z*

nemovité věci.

- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí). Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace.

Pro výpočet tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu nákladového přístupu a metodu výnosovou**.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena dle THU.

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkové užitné plochy jednotek.

Nebytové jednotky č. 142/102, 142/103, 142/104, 142/105, 142/106

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
č. 142/102	Provozní prostory	160,60 m ²	1,00	160,60 m ²
č. 142/102 - mezipatro	Ostatní prostory	118,85 m ²	0,50	59,43 m ²
č. 142/103	Skladovací prostory	78,10 m ²	1,00	78,10 m ²
č. 142/104	Provozní prostory	158,20 m ²	1,00	158,20 m ²
č. 142/104 - mezipatro	Ostatní prostory	22,62 m ²	0,50	11,31 m ²
č. 142/105	Provozní prostory	216,00 m ²	1,00	216,00 m ²
č. 142/105 - mezipatro	Ostatní prostory	70,45 m ²	0,50	35,23 m ²
č. 142/106	Provozní prostory	172,70 m ²	1,00	172,70 m ²
č. 142/106 - mezipatro	Ostatní prostory	112,61 m ²	0,50	56,31 m ²
Celková podlahová plocha		1 110,13 m²		947,88 m²

**pozn.: vzhledem ke snížené s.v. (1,74 – 2,04) prostor v mezipatře, kdy tato výška neumožňuje pohodlný průchod ani manipulaci se zbožím, absenci okenních otvorů, tyto plochy nesplňují základní požadavky uvedené v Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci. Prostory v mezipatře jsou z výše uvedených důvodů do celkové užitné plochy redukovány koeficientem 0,5.*

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	947,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	47 394 000

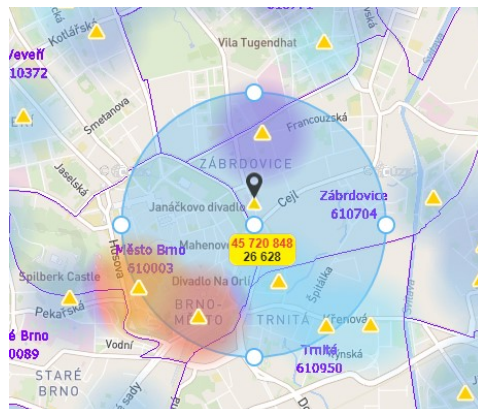
Stáří	roků	121
Opotřebení (odborným odhadem)	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	21 327 300

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 632/1

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výpočet proveden pomocí placeného programu CenovaMapa.cz (<https://ikarus21.cz/>). Tržní cena pozemku je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen za posledních 12 měsíců (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů.



Kupní cena (Kč)	Cena (Kč/m²)	Výměra (m²)	Číslo parcely	Katastrální území	Rízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
25 227 050	41 975	601	484 / 1	Město Brno (610003)	V-22671/2023-702	12.2023	800
2 106 800	22 900	92	288 / 6	Město Brno (610003)	V-5311/2024-702	3.2024	600
5 583 660	15 010	372	209 / 2	Zábřovice (610704)	V-23997/2023-702	12.2023	500

Průměr: 26 628 Kč/m²

Medián: 22 900 Kč/m²

Z výše uvedených informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 22.900,- až 26.628,- Kč/m². Pro další výpočet uvažuji s hodnotou stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 25.000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	632/1	1 717	25 000,00	42 925 000
Vlastnický podíl			*	8 564 / 56 194
Celková výměra pozemků		1 717	Hodnota pozemků celkem	6 541 796

Výpočet výnosové hodnoty

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Nebytové jednotky

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.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

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 odčerpitelného výnosu.

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 "střádán" 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. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2024 do 31.12.2024 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného 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,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Nájemní smlouva

Na pronájem předmětných nebytových prostor je uzavřena smlouva s bytovým družstvem zahrnující pravidelné měsíční platby do provozního fondu, fondu oprav a zálohy na energie a služby.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní hodnoty, 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.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách .

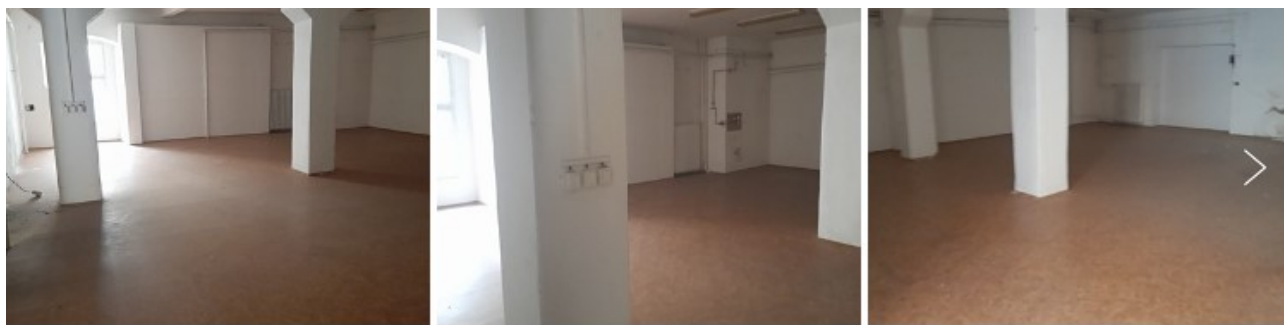
Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor



Pronájem skladového prostoru 108 m²

Příkop, Brno - Zábrdovice

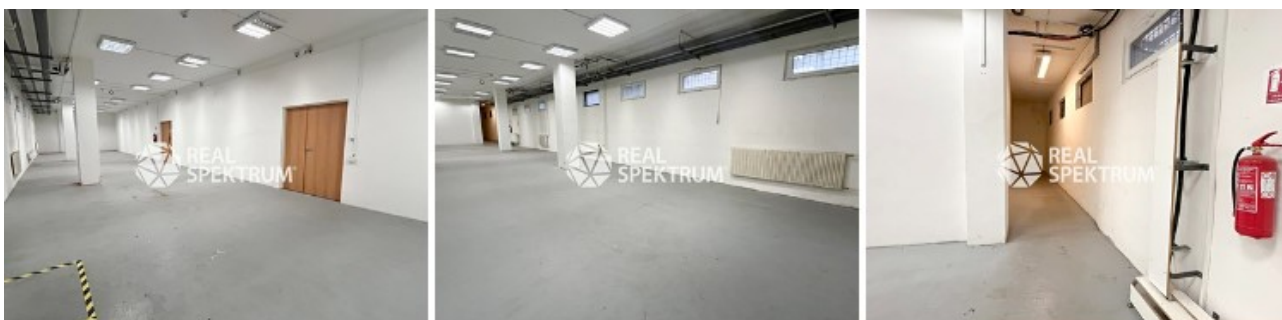
7 600 Kč za měsíc (70,37 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 65 m²

Jánská, Brno - Brno-město

6 000 Kč za měsíc (92,31 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 120 m²

Veveří, Brno

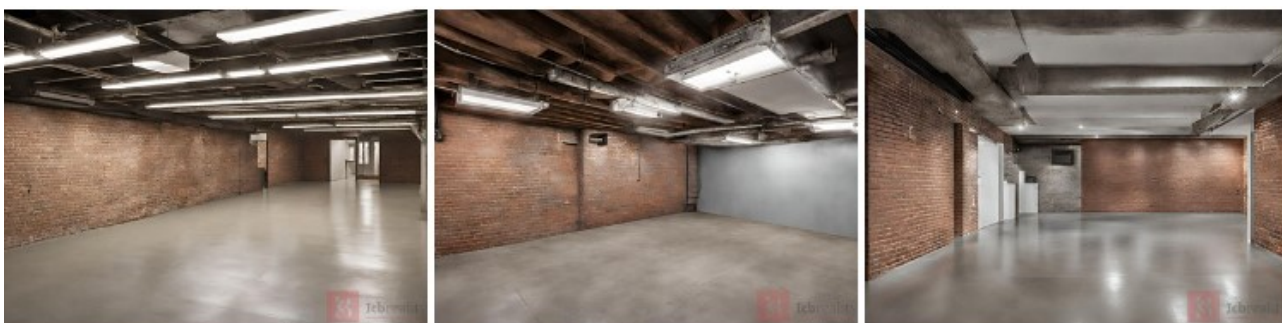
28 800 Kč za měsíc (240 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 206 m²

Brno - Staré Brno, okres Brno-město

45 000 Kč za měsíc (218,45 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 200 m²

Václavská, Brno - Staré Brno

19 900 Kč za měsíc (99,50 Kč za m²/měsíc)

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Příkop, Brno - Zábřovice	108,00	7 600,00	844,44	0,95	802,22
Jánská, Brno - Brno-město	65,00	6 000,00	1 107,69	0,95	1 052,31
Veveří, Brno	120,00	28 800,00	2 880,00	0,95	2 736,00
Brno - Staré Brno, okres Brno-město	206,00	45 000,00	2 621,36	0,95	2 490,29
Křenová, Brno - Trnitá	205,00	14 514,00	849,60	0,95	807,12
Václavská, Brno - Staré Brno	200,00	19 900,00	1 194,00	0,95	1 134,30
Minimální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					802,00
Průměrné tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 504,00
Maximální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 736,00

Výnosy z obchodních prostor



Pronájem obchodního prostoru 242 m²

Křenová, Brno - Trnitá

69 900 Kč za měsíc (288,84 Kč za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 340 m²

Štefánikova, Brno - Ponava

75 000 Kč za měsíc (220,59 Kč za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 400 m²

Plynářenská, Brno - Zábřovice

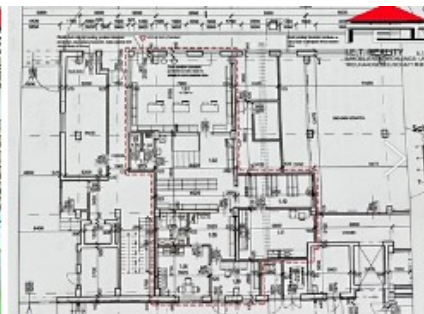
116 000 Kč za měsíc (290 Kč za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 150 m²

Cejl, Brno - Zábřovice

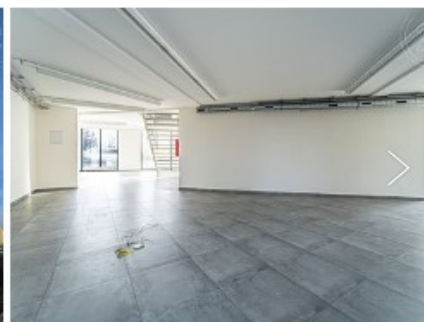
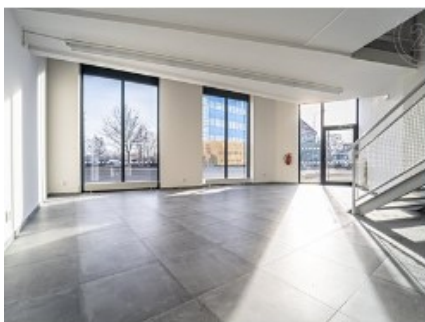
27 500 Kč za měsíc (183,33 Kč za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 164 m²

Zábřovická, Brno - Zábřovice

62 000 Kč za měsíc (378,5 Kč za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 232 m²

Mlýnská, Brno - Trnitá

55 000 Kč za měsíc (237,7 Kč za m²/měsíc)



Koblišná 32/11

Nebytové prostory v 1. a 2.NP a 1.PP

Výměra: 167,4 m²

Max výše podnájemného: 572.843,-Kč/rok
(bez služeb)

Doba nájmu: od 1.10.2024 do 30.9.2027

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Křenová, Brno - Trnitá	242,00	69 900,00	3 466,12	0,95	3 292,81
Štefánikova, Brno - Ponava	340,00	75 000,00	2 647,06	0,95	2 514,71
Plynářská, Brno - Zábrdovice	400,00	116 000,00	3 480,00	0,95	3 306,00
Cejl, Brno - Zábrdovice	150,00	27 500,00	2 200,00	0,95	2 090,00
Zábrdovická, Brno - Zábrdovice	164,00	62 000,00	4 536,59	0,95	4 309,76
Mlýnská, Brno - Trnitá	232,00	55 000,00	2 844,83	0,95	2 702,59
Koblišná 11, Brno	167,40	47 736,92	3 422,00	0,95	3 251,00
Minimální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					2 515,00
Průměrné tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					3 067,00
Maximální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					4 310,00

Vzhledem k výše uvedenému srovnání, nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tj. **u jednotek prodejen se zázemím na 3.000,- Kč/m²/rok, prostory v mezipatrech na 1.500,-Kč/m² a u jednotky skladu na 2.000,-Kč/m²/rok.**

Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na **90 %** současného předpokládaného příjmu a volbou

kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatele a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obchodní prostory	č. 142/102 - 1.NP	161	3 000	40 150	481 800
2.	Ostatní prostory	č. 142/102 - mezipatro	119	1 500	14 856	178 275
3.	Skladovací prostory	č. 142/103 - 1.NP	78	2 000	13 017	156 200
4.	Obchodní prostory	č. 142/104 - 1.NP	158	3 000	39 550	474 600
5.	Ostatní prostory	č. 142/104 - mezipatro	23	1 500	2 828	33 930
6.	Obchodní prostory	č. 142/105 - 1.NP	216	3 000	54 000	648 000
7.	Ostatní prostory	č. 142/105 - mezipatro	70	1 500	8 806	105 675
8.	Obchodní prostory	č. 142/106 - 1.NP	173	3 000	43 175	518 100
9.	Ostatní prostory	č. 142/106 - mezipatro	113	1 500	14 076	168 915
Celkový výnos za rok:						2 765 495

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 110
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 491
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 765 495
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 488 946
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti (dle výpočtového listu)		Kč/rok	18 588
Pojištění (dle výpočtového listu)		Kč/rok	10 284
Opravy a údržba (dle výpočtového listu)		Kč/rok	205 536
Správa nemovitosti (dle výpočtového listu)		Kč/rok	14 340
Ostatní náklady (dle výpočtového listu)		Kč/rok	34 896
Náklady celkem	V	Kč/rok	283 644
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 205 302
Míra kapitalizace		%	7,85
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	28 093 019

4.3. Výsledky analýzy dat

Výnosová hodnota	28 093 020 Kč
Reprodukční hodnota	47 394 000 Kč
Věcná hodnota	27 869 100 Kč
z toho hodnota pozemku	6 541 800 Kč

Tržní hodnota	28 100 000 Kč
slovy: dvacet osm milionů jedno sto tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení odhadu **tržní hodnoty** se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelná nemovitost, poloha v centrální části Brna.

Slabé stránky majetku:

- průměrný stavebně technický stav jednotek, snížená s.v. (1,74 m – 2,04 m) prostor v mezipatře, kdy tato výška neumožňuje pohodlný průchod ani manipulaci se zbožím, absence okenních otvorů u prostor v mezipatře (tyto plochy nesplňují základní požadavky uvedené v Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci), prodej souboru jednotek č. 102, 103, 104, 105, 106 jako celek jednomu zájemci, družstevní vlastnictví s nesplaceným úvěrem, omezené parkovací plochy v okolí budovy, PENB BD Koliště 142/49 = klasifikační třída E (nehospodárná).

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení (stavby a pozemku) na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota** ve výši **27,87 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Hodnota je zde uvedena jako pomocná metoda např. pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota podílu odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **28,09 mil. Kč**.

Porovnávací hodnot z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů **nebyla použita**, z důvodů absence dostatečného množství srovnatelných realizovaných (inzerovaných) prodejů s daným typem nemovitých věcí v dané lokalitě (tzn. obchodní prostory o užitné ploše 1 110 m² v družstevním vlastnictví).

Pro určení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu výnosovou**, která je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a

investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným (komerčním) typem realit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a výše provedeného rozboru silných a slabých stránek oceňovaného majetku.

Výsledná hodnota oceňovaného družstevního podílu, respektive úplaty za přenechání členství v družstvu byla stanovena s ohledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití jednotek, investičním možností v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je členský podíl pana Dušana Sýkory v bytovém družstvu, jemuž odpovídají práva a povinnosti člena družstva Koliště 49, bytové družstvo, IČO: 293 05 128 spjatá s právem nájmu družstevních jednotek č. 142/102, č. 142/103, č. 142/104, č. 142/105, č. 142/106, v 1. NP bytového domu č.p. 142 na pozemku parc.č. 632/1 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město. Úkolem je zpracovat znalecký posudek o tržní hodnotě úplaty za přenechání členských práv k výše uvedeným družstevním jednotkám, a to k datu 31.7.2024.

ODPOVĚĎ

Tržní hodnota jednotek	28 100 000,- Kč
Odpočet anuity	- 18 285 748,50 Kč
Výsledná hodnota členských práv	9 814 251,50 Kč

Výsledná hodnota oceňovaného družstevního podílu, respektive úplaty za přenechání členských práv k družstevním jednotkám č. 142/102, č. 142/103, č. 142/104, č. 142/105, č. 142/106, v 1. NP bytového domu č.p. 142 na pozemku parc.č. 632/1 v k.ú. Zábrdovice, byla stanovena s ohledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití jednotek, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit k datu 31.7.2024 ve výši:

9 810 000,- Kč

slovy: devět milionů osm set deset tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Výsledná tržní hodnota je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

Určení výsledné ceny má charakter pouhého procesního instrumentu sloužícího výlučně jako podklad pro provedení elektronické aukce. Určená výsledná cena je toliko východiskem pro stanovení výše nejnížšího podání. Teprve v průběhu konání aukce se skutečná tržní cena projeví ve své reálné podobě (účelem znaleckého posudku rozhodně není určení ceny, za níž bude dotčená nemovitost nakonec prodána – to ani možné není).

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2689	3
Kopie katastrální mapy	1
Návrh nájemní smlouvy	3
Výpočtové listy	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2689

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 2689

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Koliště 49, bytové družstvo, Koliště 142/49, Zábrdovice, 60200 Brno	29305128	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
142/102	jiný nebytový prostor			obč.z.	1606/56194
prodejna					
Vymezeno v:					
Budova	Zábrdovice, č.p. 142, byt.dům, LV 10				
	na parcele 632/1, LV 2690				
142/103	jiný nebytový prostor			obč.z.	781/56194
sklad					
Vymezeno v:					
Budova	Zábrdovice, č.p. 142, byt.dům, LV 10				
	na parcele 632/1, LV 2690				
142/104	jiný nebytový prostor			obč.z.	1577/56194
prodejna					
Vymezeno v:					
Budova	Zábrdovice, č.p. 142, byt.dům, LV 10				
	na parcele 632/1, LV 2690				
142/105	jiný nebytový prostor			obč.z.	2140/56194
prodejna					
Vymezeno v:					
Budova	Zábrdovice, č.p. 142, byt.dům, LV 10				
	na parcele 632/1, LV 2690				
142/106	jiný nebytový prostor			obč.z.	2460/56194
prodejna					
Vymezeno v:					
Budova	Zábrdovice, č.p. 142, byt.dům, LV 10				
	na parcele 632/1, LV 2690				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpět stavbu místní komunikace -chodníku v rozsahu dle geometrického plánu č. 864-107/2012

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 2689

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Jednotka: 142/102, Jednotka: 142/103, Jednotka: 142/104, Jednotka: 142/105,
Jednotka: 142/106

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2012.

V-19110/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

ve výši 62.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 124.000.000,- Kč vzniklé do
30.4.2039

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 142/102, Jednotka: 142/103, Jednotka: 142/104, Jednotka: 142/105,
Jednotka: 142/106

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0472270199/LCD ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 15:28:40. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-30183/2017-702

Pořadí k 20.12.2017 15:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0472270199/LCD ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 15:28:40. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-30183/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0472270199/LCD ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 15:28:40. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-30183/2017-702

- o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. IV.3 a V.2.c.i. smlouvy

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 142/102, Jednotka: 142/103, Jednotka: 142/104, Jednotka: 142/105,
Jednotka: 142/106

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0472270199/LCD ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 15:28:40. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 00:00:00

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 2689

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-30183/2017-702

Pořadí k 20.12.2017 15:28

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 20.09.2013.

Z-22949/2013-702

Pro: Koliště 49, bytové družstvo, Koliště 142/49, Zábrdovice, 60200 RČ/IČO: 29305128
Brno

- o Smlouva o výstavbě jednotek (§ 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.) ze dne 25.04.2014.

Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2014 13:31:58. Zápis proveden dne 30.05.2014.

V-7887/2014-702

Pro: Koliště 49, bytové družstvo, Koliště 142/49, Zábrdovice, 60200 RČ/IČO: 29305128
Brno

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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: 12.08.2024 09:16:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 3

Kopie katastrální mapy



Návrh nájemní smlouvy

3) Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání Přední nájem na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.

4) Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy svyruje, že se seznámil se stavem Přední nájem a svyruje, že Přední nájem nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem nájem podle čl. III této smlouvy.

5) V podrobnostech týkajících se stavu Přední nájem odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Přední nájem Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Přední nájem (jednotlivé místnosti a jejich výměry) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Přední nájem a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Přední nájem.

II. Doba nájem

1) Nájem je sjednán na dobu neurčitou.

2) Pronajímatel předá Nájemci Přední nájem nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy. O předání Přední nájem bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 4 této smlouvy.

3) Skončení nájem před datem uvedeným v čl. II odst. 1 je možné pouze v případě písemné výpovědi za níže specifikovaných podmínek s výjimkou případu, kdy Nájemce zcela splatí anuitu vztahující na Přední nájem. Po splacení anuity v plné výši je Pronajímatel povinen bezplatně převést Přední nájem do výlučného vlastnictví Nájemce.

4) Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby jen a pouze, jestliže:

a) Nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

b) Nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předstírný podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

c) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

d) Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.

5) Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby, jestliže:

a) Přestane být prostor sloužící podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezapadne nájemci odpovídající náhradu prostor.

b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci.

6) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

Strana 2 / 6

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. Kolářské 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128, se sídlem Brno, Kolářské 142/49, 602 00
zast.
(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

2.

(dále i jen jako „Nájemce“)

I. Přední nájem

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- jednotky č. 142/102, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovické č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 1606/56194.

- jednotky č. 142/104, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovické č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 1577/56194.

- jednotky č. 142/105, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovické č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 2140/56194.

- jednotky č. 142/106, jiný nebytový prostor, prodejna, vymezené v budově Zábrdovické č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 2460/56194.

- jednotky č. 142/103, jiný nebytový prostor, sklad, vymezené v budově Zábrdovické č.p. 142, postavené na pozemku č. parc. 632/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1717 m², se spoluvlastnickým podílem na společných částech ve výši 781/56194.

Jednotky č. 142/102, 142/103, 142/104, 142/105 a 142/106, jsou zapísány na listu vlastnictví č. 2689, budova v níž jsou jednotky vymezeny je zapísána na listu vlastnictví č. 10 a prozamek na něm je budova postavena je zapísána na listu vlastnictví č. 2690, vše pro k.ú. Zábrdovice, obec Brno, ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

(Výše uvedené jednotky dále i jen jako „Přední nájem“ nebo jen „prostor sloužící podnikání“).

2) Nájemce je členem družstva Kolářské 49, bytové družstvo, IČ: 293 05 128, se sídlem Brno, Kolářské 142/49, 602 00 a z titulu členství v družstvu má právo nájem výše uvedeného Přední nájem.

Strana 1 / 6

III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájmem

- 1) Nájmem se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování prodejny, skladu, kanceláře. Další využití je podmíněno souhlasem členské služby a shromáždění vlastníků.
- 2) Nájmem nemá právo v pronajaté prostor provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou nebo z toho, co bylo možné dříve očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změnil jen nepodstatně.
- 3) Nájmem může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návestními a podobnými znaceními, avšak pouze po předchozím písemném souhlasu orgánů památkové péče.

IV. Nájemné

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude bradit pronajímateli za užívání družstevního nebytového prostoru nájemné, které sestává z pravidelných měsíčních plateb do provozního fondu a fondu oprav.
Nájemné za jednotku číslo č. 142/102 činí 43.826,- Kč.
Nájemné za jednotku číslo č. 142/103 činí 23.734,- Kč.
Nájemné za jednotku číslo č. 142/104 činí 42.250,- Kč.
Nájemné za jednotku číslo č. 142/105 činí 49.402,- Kč.
Nájemné za jednotku číslo č. 142/106 činí 62.211,- Kč.

Celková měsíční výše nájemného za všechny výše uvedené jednotky činí 221.423,- Kč.

Platby do provozního fondu budou vyúčtovány pronajímatelem vždy za kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

- 2) Nájemné je splatné vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele pod variabilním symbolem

V. Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby a úplata za ně

- 1) Pronajímatel zajišťuje Nájmem prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby:
a)
b)
c)

- 2) Úplata za plnění a služby uvedené v odst. 1 tohoto článku není zahrnuta do nájemného. Rozpis záloh na tyto platby a způsob jejich rozúčtování je uveden na samostatném listu, který je přílohou č. této smlouvy.

- 3) Zálohy jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. IV odst. 2 této smlouvy).

- 4) Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájmemi jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájmem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.

- 5) Nájmem si sám vlastním jménem zajišťuje nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy poskytování těchto plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu a souvisejících služeb:

- a)
- b)
- c)

- 6) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájmemi nezbytnou součinnost k tomu, aby si Nájmem mohl poskytování plnění a služeb uvedených v odst. 5 tohoto článku zajistit vlastním jménem.

VI. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu

- 1) Při skončení nájmu jinak než převodem Předmětu nájmu do výlučného vlastnictví Nájmemce, předá Nájmemce Předmět nájmu Pronajímateli v původním stavu s přihlednutím k obvyklému opotřebení, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, jedná se strany o určení změně zvlášť dohodnou, že ji Nájmemce odstraní nemusi a Předmětu nájmu vykládá.

- 2) Nájmemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

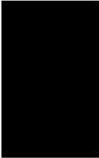
- 3) O předání Předmětu nájmu Nájmemce Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájmemce Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájmemci, dále stavby měřidel energií a výčet křivo předaných Nájmemce Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

VII. Ostatní práva a povinnosti stran

- 1) Pronajímatel je povinen:
a) Přenechat Předmět nájmu Nájmemci tak, aby ho mohl užívat k ujednánímu nebo obvyklému účelu.
b) Zajistit Nájmemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajímatou věc měnit.

- 2) Nájmemce je povinen:



Vytisknuto programem SSB 2000 dne 16.07.2024

SSB

Výpočtový list

pro nebytový prostor č. 102
Koliště 142/49, Brno

Vytisknuto programem SSB 2000 dne 16.07.2024

SSB

Výpočtový list

pro nebytový prostor č. 103
Koliště 142/49, Brno

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m ² :	celková	započítatelná	otápěná
1	1	160.60	160.60	160.60	184.40
Typ: Nebytové prostory prodávána					
Nájemce:		Vlastník:			
Sýkora Dušan		Koliště 49, bytové družstvo IČ: 293 05 128 č.ú. 4744561319/0800			

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m ² :	celková	započítatelná	otápěná
1	0	78.10	78.10	78.10	78.10
Typ: Nebytové prostory prodávána					
Nájemce:		Vlastník:			
Sýkora Dušan		Koliště 49, bytové družstvo IČ: 293 05 128 č.ú. 4744561319/0800			

Typ	Složka	Úhrada
poplatek	Fond oprav	3212.00 Kč
poplatek	Společná údržba	30482.00 Kč
záloha	Daň z nemovitosti	291.00 Kč
záloha	Pojištění BD	161.00 Kč
záloha	Poplatek za správu BD	239.00 Kč
záloha	Ostatní služby BD	70.00 Kč
záloha	Odměna statutárním BD	340.00 Kč
záloha	Vedení účetnictví družstva	86.00 Kč
záloha	Pojištění odpovědnosti družstva	80.00 Kč
záloha	Vodné/štokné	413.00 Kč
záloha	Teplo	7287.00 Kč
záloha	Ohřev TUV	939.00 Kč
záloha	Úklid domu	166.00 Kč
záloha	Společná elektřina	60.00 Kč

Typ	Složka	Úhrada
poplatek	Fond oprav	1562.00 Kč
poplatek	Společná údržba	14824.00 Kč
záloha	Daň z nemovitosti	341.00 Kč
záloha	Pojištění BD	78.00 Kč
záloha	Poplatek za správu BD	239.00 Kč
záloha	Ostatní služby BD	70.00 Kč
záloha	Odměna statutárním BD	340.00 Kč
záloha	Vedení účetnictví družstva	86.00 Kč
záloha	Pojištění odpovědnosti družstva	39.00 Kč
záloha	Vodné/štokné	0.00 Kč
záloha	Teplo	6355.00 Kč
záloha	Ohřev TUV	0.00 Kč
záloha	Úklid domu	0.00 Kč
záloha	Společná elektřina	0.00 Kč

Textová část listiny
Symbol označující
výšku úhrady
a příslušnou část.

0142102

Celkem k úhradě měsíčně

43826.00 Kč

Předvolaný způsob úhrady: PŘEVOD (č.ú. 107-5828080277/0100)

Textová část listiny
Symbol označující
výšku úhrady
a příslušnou část.

0142103

Celkem k úhradě měsíčně

23734.00 Kč

Předvolaný způsob úhrady: PŘEVOD (č.ú. 107-5828080277/0100)



QR Płatnik



QR Płatnik

Podlaží: Počet osob:		Plocha m2:		celková		započítatelná		otápěná	
1		1		157,70		157,70		193,79	
Typ: Nebytové prostory prodávající		Vlastník:		00-02-0142-104-01		Koliště 49, bytové družstvo		Sýkora Dušan	
Nájemce:		IČ: 293 05 128		č.ú. 4744561319/0800					

Typ	Složka	Úhrada
poplatek	Fond oprav	3154,00 Kč
poplatek	Společná údržba	29931,00 Kč
záloha	Daň z nemovitosti	285,00 Kč
záloha	Pojištění BD	158,00 Kč
záloha	Poplatek za správu BD	239,00 Kč
záloha	Ostatní služby BD	70,00 Kč
záloha	Odměna statutárním BD	340,00 Kč
záloha	Vedení účetnictví družstva	86,00 Kč
záloha	Pojištění odpovědnosti družstva	79,00 Kč
záloha	Vodné/štokné	128,00 Kč
záloha	Teplota	6797,00 Kč
záloha	Ohřev TUV	805,00 Kč
záloha	Úklid domu	130,00 Kč
záloha	Společná elektřina	48,00 Kč

Texty vyznačené symbolem označují slovo nebo slovní výraz v textu.	0142104	Celkem k úhradě měsíčně	42250.00 Kč
---	---------	-------------------------	-------------



QR Příklad

Předvolaný způsob úhrady: PŘEVOD (č.ú. 107-5828080277/0100)



Podlaží: Počet osob:		Plocha m2:		celková		započítatelná		otápěná	
1		1		214,00		214,00		253,40	
Typ: Nebytové prostory prodávající		Vlastník:		00-02-0142-105-01		Koliště 49, bytové družstvo		Sýkora Dušan	
Nájemce:		IČ: 293 05 128		č.ú. 4744561319/0800					

Typ	Složka	Úhrada
poplatek	Fond oprav	4280,00 Kč
poplatek	Společná údržba	40617,00 Kč
záloha	Daň z nemovitosti	387,00 Kč
záloha	Pojištění BD	214,00 Kč
záloha	Poplatek za správu BD	239,00 Kč
záloha	Ostatní služby BD	70,00 Kč
záloha	Odměna statutárním BD	340,00 Kč
záloha	Vedení účetnictví družstva	86,00 Kč
záloha	Pojištění odpovědnosti družstva	107,00 Kč
záloha	Vodné/štokné	103,00 Kč
záloha	Teplota	1771,00 Kč
záloha	Ohřev TUV	1010,00 Kč
záloha	Úklid domu	130,00 Kč
záloha	Společná elektřina	48,00 Kč

Texty vyznačené symbolem označují slovo nebo slovní výraz v textu.	0142105	Celkem k úhradě měsíčně	49402.00 Kč
---	---------	-------------------------	-------------



QR Příklad

Předvolaný způsob úhrady: PŘEVOD (č.ú. 107-5828080277/0100)



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024080.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058076/2024.

Ve Velaticích 26.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.