

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2231-07/20

NEMOVITÁ VĚC: Stavba: jiná stavba č.p. 875 (na parc.č. parc.č. 1394/13),
Pozemky: parc.č. 1394/13 (na pozemku stojí jiná stavba č.p. 875), parc.č.
1394/42, parc.č. 1394/43

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Lesná
Adresa: Okružní 875/19a, 638 00 Brno

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s., Okružní 875/19a, 638 00 Brno, podíl: 71 / 100

OBJEDNAVATEL: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., IČ 29414873,
insolvenční správce dlužníka - KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s. IČ 64506347

Adresa: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461 telefon: 724256828
DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové
podstaty v rámci insolvenčního řízení č.j.: KSBR 30 INS 14437 / 2017
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 20.1.2020
Počet stran: 39 stran

Datum místního šetření: 11.12.2019, 20.1.2020
Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 10.2.2020

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., zapsané na LV č. 1294, v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 71/100 na budově č.p. 875 (jiná stavba) na parc.č. 1394/13 a pozemcích parc.č. 1394/13 (na pozemku stojí jiná stavba č.p. 875), parc.č. 1394/42, parc.č. 1394/43, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení k datu provedení posledního místního šetření, tj. k 20.1.2020.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

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

- 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.
- 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 tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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.

Zvolené metody pro ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1294 k.ú. Lesná ze dne 22.11.2019.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Lesná ().
- c) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 11.12.2019 a 20.1.2020.

**pozn.: na místním šetření nebyly znalci zpřístupněny prostory 2.NP, které jsou užívány firmou NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, která vlastní podíl o velikosti id. 29/100.*

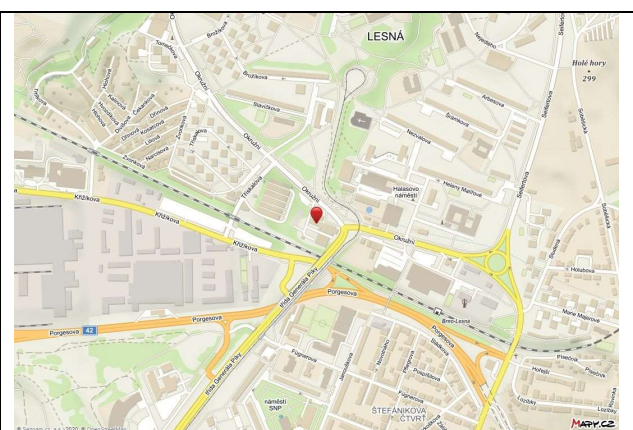
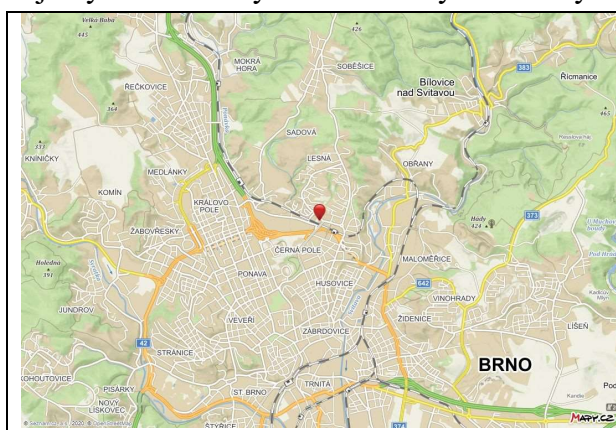
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem ocenění:
- f) Informace a podklady získané od pana Ing. Ctirada Nečase (generální ředitel) a pana Jana Kozla (vedoucí střediska správy a provozu) na místním šetření.
 - Kopie Smlouvy o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012, v platném znění uzavřená mezi smluvními stranami: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., IČ: 64506347 (pronajímatel) a KRÁLOVOPOLSKÁ STRESS ANALYSIS GROUP s.r.o., IČ: 26259681 (nájemce) ze dne 4.1.2018 a její dodatek č.1 ze dne 1.10.2019 (kopie bez podpisů).
 - Kopie Smlouvy o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012, v platném znění uzavřená mezi smluvními stranami: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., IČ: 64506347 (pronajímatel) a NUCLEAR POWER ENGINEERING, s.r.o., IČ: 06889727 (nájemce) ze dne 1.3.2019.
 - Písemné sdělení o výši nájemného za mobilní vysílač společnosti CETIN, a.s., umístěný na střeše budovy č.p. 875.
 - Písemné sdělení o výši nájemného za tepelný výměník společnosti TEPLÁRNY BRNO, a.s., umístěný v přízemí budovy č.p. 875.
 - Kopie částečné výkresové dokumentace (půdorysy podlaží), akce „STŘEDISKO SLUŽEB BYTOVÉHO DRUŽSTEVNICTVÍ, BRNO-LESNÁ, OBJEKT A“, kterou vypracoval Ateliér 13 - Brno v IX/84.
 - Přehled prostor v budově a jejich rozdělení podle užívání obou spoluvlastníků.
- g) Mapa města Brna a okolí ().
- h) Územní plán města Brna (<https://gis.brno.cz/ags/upmb/>).
- i) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cz, www.cuzk.cz, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- j) Knihovna znalce.

Místopis

Město Brno, s cca 380.000 obyvateli, je druhým největším městem České republiky a zároveň průmyslovým a kulturním centrem jižní Moravy. Leží na soutoku řek Svatky a Svitavy v průměrné

nadmořské výšce 190 - 425 m.n.m. mezi Českomoravskou vrchovinou a nížinami jižní Moravy. Ze tří stran je území chráněno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny, na jihozápadě pak začínají nížiny Dyjsko - svrateckého úvalu. Leží při dálnicích č. D1 a D2, které spojují Prahu s Brnem a dálnice D2 následně pokračuje do Bratislavy. Město Brno je důležitým železničním uzlem, ležícím na mezinárodní trase Berlín - Praha - Budapešť a je dostupné i letecky (mezinárodní letiště Brno - Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky). Brno je významným administrativním střediskem, centrem české justice, sídlem orgánů s celostátní kontrolní působností a dalších důležitých institucí. Je rovněž centrem vzdělání s 33 fakultami třinácti univerzit a vysokých škol. Brno je členěno na 29 samosprávných městských částí a jim odpovídajících 48 katastrálních území.

Předmět ocenění se nachází v severní části města, v městské části Brno - Lesná, která je od centra Brna vzdálena cca 4 km. Nemovitá věc je situována při hlavní ulici Okružní. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti a bytové domy nedalekého sídliště.



Zdroj: <https://mapy.cz>

Celkový popis

Předmětem ocenění je administrativní budova (jiná st.) č.p. 875, která je postavena na pozemku parc.č. 1394/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 610 m² a dále přístupové pozemky parc.č. 1394/42 - ostatní plocha o výměře 30 m², využívaný jako přístupová plocha (kryté venkovní schodiště) a parc.č. 1394/42 - ostatní plocha o výměře 17 m², využívaný jako přístupová plocha (venkovní schodiště). Budova, která je využívána k administrativním účelům, má celkem sedm podlaží a plochou střechu. Přičemž jedno podzemní a pět nadzemních podlaží jsou po celé půdorysné ploše objektu a šesté nadzemní podlaží je pouze částečné a je tvořeno strojovnou výtahů a místností na expanzní nádobu s přístupem z ploché střechy. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvojramenným schodištěm a výtahem. Půdorysný tvar budovy je obdélníkový s přístavbou schodiště a výtahů na jihovýchodní straně budovy. V terénu je budova postavena jako krajní řadová stavba. Hlavní vstup do budovy je na uliční (severní) straně. Zadní vstup do budovy je situovaný v prostorách přístavby schodiště a výtahů.

Budova je napojena na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, el.nn, kanalizaci a teplovod Tepláren Brno.

Príslušenství tvoří venkovní úpravy menšího rozsahu. Jedná se o přípojky IS (vody, el.nn, kanalizace) a venkovní vstupní schody. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup

Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace – ulice Okružní – na pozemku parc.č. 1394/28, ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Brna a následně po soukromé komunikaci na parc.č. 1394/14, parc.č.

1394/38, parc.č. 1394/4, parc.č. 1394/8, parc.č. 1394/9 vše ostatní plochy v podílovém spoluvlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ a.s.. Pozemky parc.č. 1394/14, parc.č. 1394/38, parc.č. 1394/4, parc.č. 1394/8, parc.č. 1394/9 nejsou předmětem tohoto ocenění (na žádost objednatele jsou tyto pozemky oceněny samostatně jiným znaleckým posudkem).

Parkování je umožněno v okolí administrativní budovy v omezené kapacitě na zpevněných parkovacích plochách na pozemcích parc.č.1394/9, parc.č. 1394/38.

Územní plán

Z územního plánu města Brna vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ani se nenachází v záplavovém území.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby 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 |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Věcné břemeno doživotního užívání |
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář:

- Na LV č. 1294 k.ú. Lesná ze dne 2.11.2019 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Věcné břemeno chůze

- *Věcné břemeno užívání*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s.*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti, vyjma Věcných břemen chůze a užívání, které v dražbě nezanikají a jsou oceněna samostatně v kap. Věcná břemena.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

ANO Podílové spoluvlastnictví

Komentář:

Nájemní smlouvy na pronájem částí prostor v budově uzavřené na dobu neurčitou nebo určitou 1 roku za zákonem stanovených podmínek (viz. Výnosová metoda) bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova č.p. 875

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova s pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova s pozemky

5. Věcná břemena

5.1. Věcná břemena

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé 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 podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS.

1.1. Administrativní budova č.p. 875

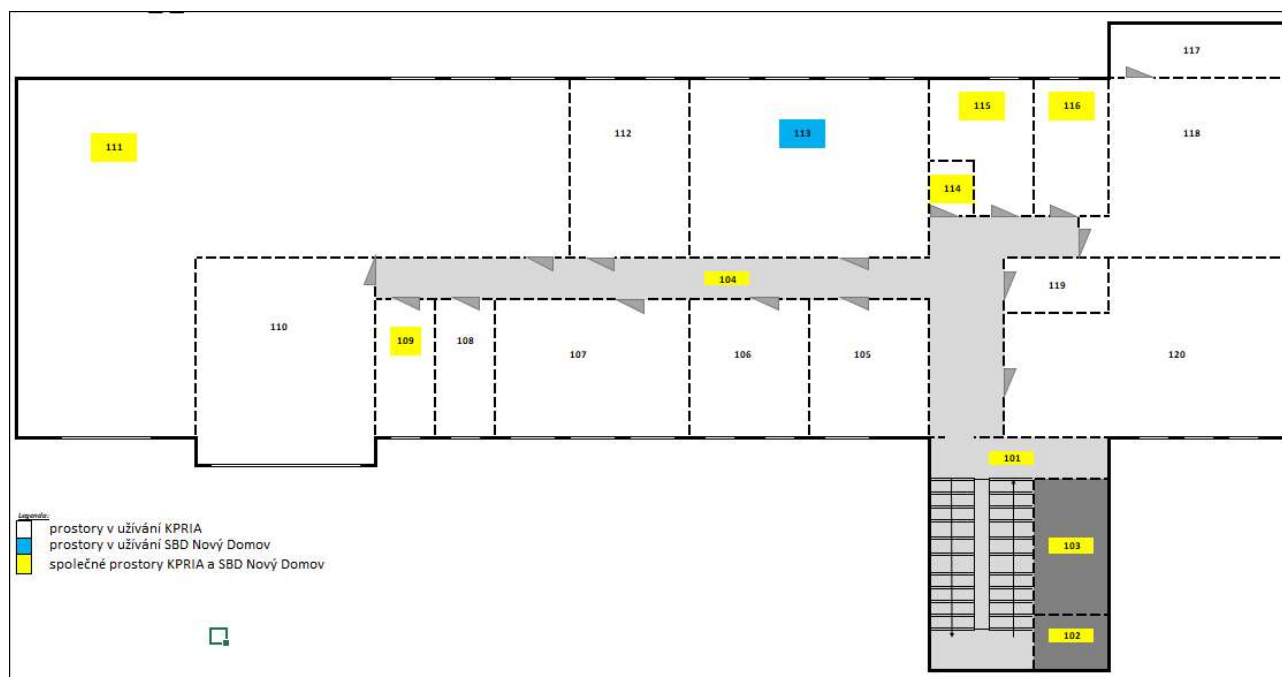
Stavba na parc.č. 1394/13.



Jedná se o administrativní budovu č.p. 875, která má celkem sedm podlaží a plochou střechu. Přičemž jedno podzemní a pět nadzemních podlaží jsou po celé půdorysné ploše objektu a šesté nadzemní podlaží je pouze částečné a je tvořeno strojovnou výtahů a místností na expanzní nádobu s přístupem z ploché střechy. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvojramenným schodištěm a výtahem. Ke dni ocenění je budova využívána v k administrativním účelům spoluvlastníky a to firmou KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., která vlastní podíl o velikosti id. 71/100 a firmou NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, která vlastní podíl o velikosti id. 29/100.

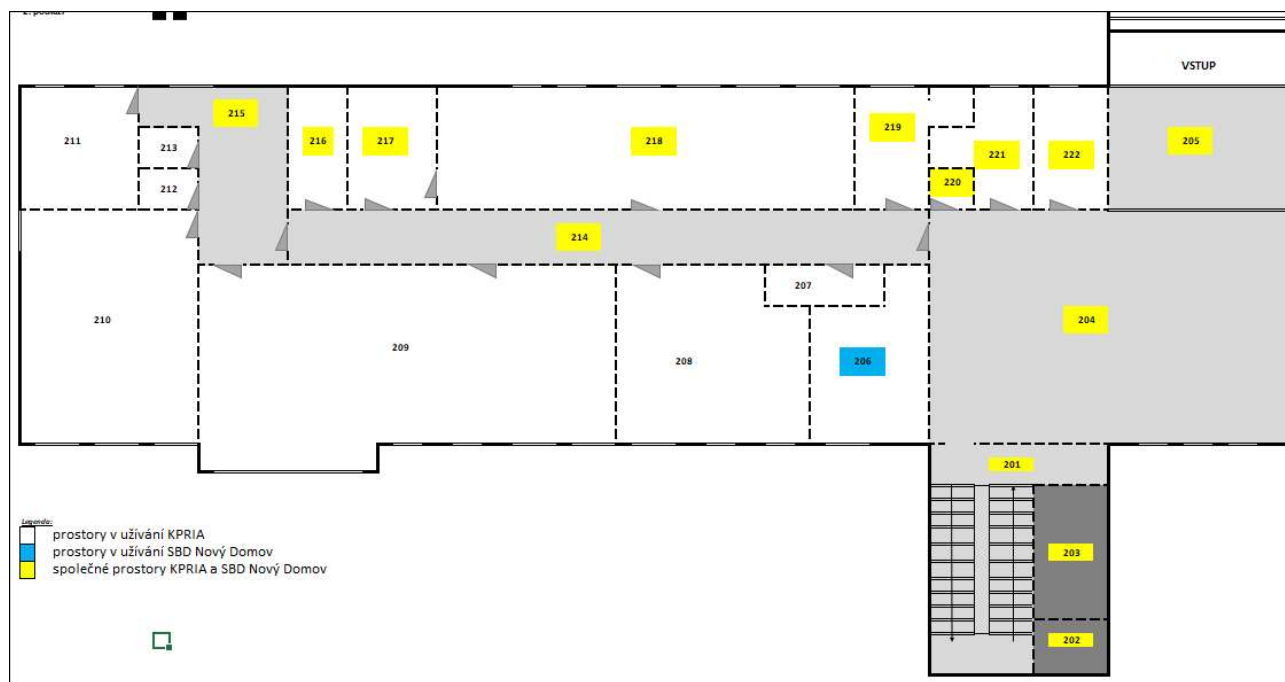
Dispoziční řešení:

1.PP



Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
1.PP	101	28,5	chodba	společné
1.PP	102	3,2	výtah	společné
1.PP	103	4,9	výtah	společné
1.PP	104	42,0	chodba	společné
1.PP	105	17,5	kancelář	KPRIA
1.PP	106	16,5	kancelář	KPRIA
1.PP	107	25,5	kancelář	KPRIA
1.PP	108	7,6	serverovna	KPRIA
1.PP	109	8,8	rozvodna NN	společné
1.PP	110	37,7	kancelář	KPRIA
1.PP	111	143,5	kotelna (výměník)	společné
1.PP	112	21,5	zasedací místnost	KPRIA
1.PP	113	46,2	sklad	NOVÝ DOMOV
1.PP	114	1,3	technická místnost	KPRIA
1.PP	115	8,8	WC	KPRIA
1.PP	116	10,3	WC	KPRIA
1.PP	117	9,5	sklad	KPRIA
1.PP	118	32,7	zasedací místnost	KPRIA
1.PP	119	4,5	kuchyňka	KPRIA
1.PP	120	57,1	kancelář	KPRIA

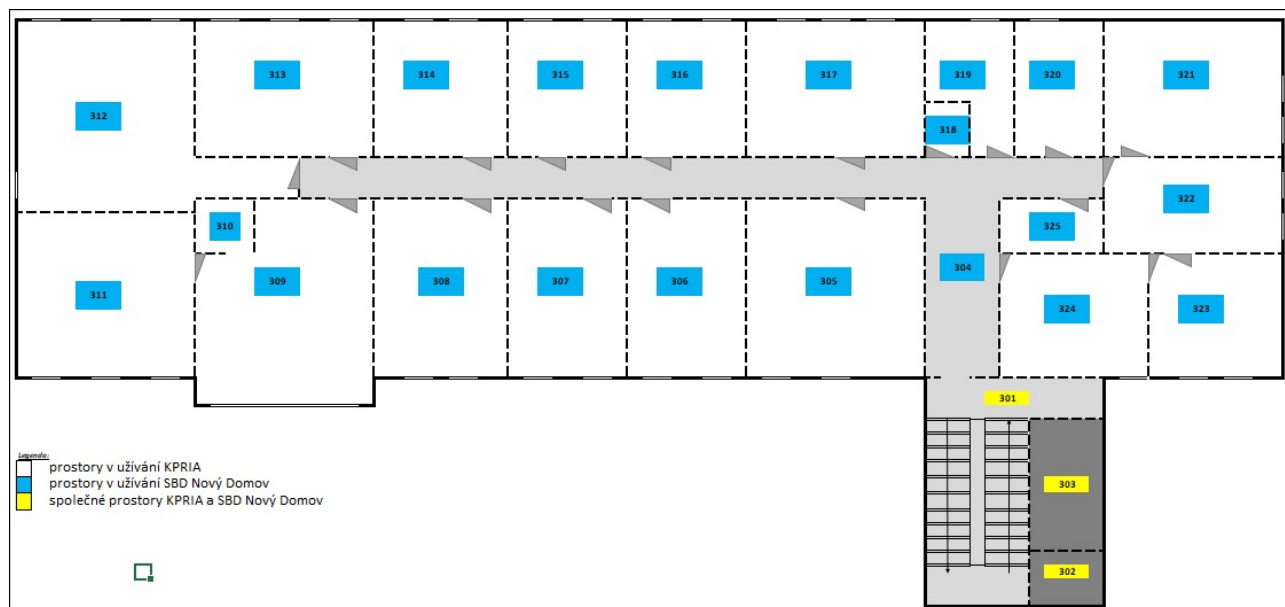
1.NP



Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
1.NP	201	28,5	schodiště	společné
1.NP	202	4,9	výtah	společné
1.NP	203	3,2	výtah	společné
1.NP	204	95,8	vstupní hala	společné
1.NP	205	20,3	vstup	společné
1.NP	206	21,3	kancelář	SBD
1.NP	207	6,1	serverovna	KPRIA
1.NP	208	47,8	kancelář	KPRIA
1.NP	209	78,4	kancelář	KPRIA
1.NP	210	36,0	kancelář	KPRIA
1.NP	211	17,9	kancelář	KPRIA
1.NP	212	3,4	WC	KPRIA

1.NP	213	3,4	WC	KPRIA
1.NP	214	34,9	chodba	společné
1.NP	215	16,2	chodba	společné
1.NP	216	8,1	šatna	společné
1.NP	217	11,9	kuchyně	společné
1.NP	218	54,6	jídlna	společné
1.NP	219	10,1	šatna	společné
1.NP	220	1,5	technická místnost	společné
1.NP	221	7,3	WC	společné
1.NP	222	10,4	WC	společné

2.NP



Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
2.NP	301	28,5	schodiště	společné
2.NP	302	4,9	výtah	společné
2.NP	303	3,2	výtah	společné
2.NP	304	58,8	chodba	NOVÝ DOMOV
2.NP	305	35,3	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	306	24,7	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	307	24,4	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	308	26,0	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	308	35,7	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	310	2,8	kuchyňka	NOVÝ DOMOV
2.NP	311	36,3	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	312	46,2	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	313	22,3	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	314	16,6	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	315	15,8	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	316	16,0	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	317	23,5	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	318	1,8	technická místnost	NOVÝ DOMOV
2.NP	319	8,3	WC	NOVÝ DOMOV
2.NP	320	11,7	WC	NOVÝ DOMOV
2.NP	321	25,0	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	322	23,5	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	323	16,8	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	324	23,7	kancelář	NOVÝ DOMOV
2.NP	325	5,5	kuchyňka	NOVÝ DOMOV

3.NP



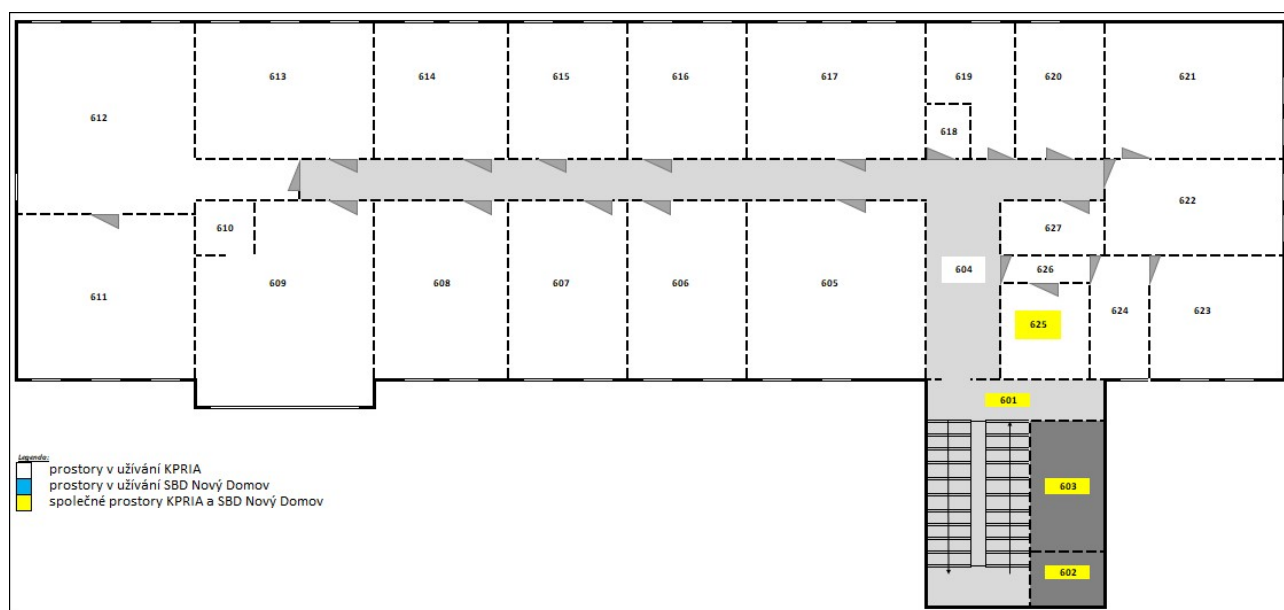
Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
3.NP	401	28,5	schodiště	společné
3.NP	402	4,9	výtah	společné
3.NP	403	3,2	výtah	společné
3.NP	404	58,8	chodba	KPRIA
3.NP	405	35,3	kancelář	KPSAG
3.NP	406	24,7	kancelář	KPSAG
3.NP	407	24,4	kancelář	KPSAG
3.NP	408	26,0	kancelář	KPSAG
3.NP	409	35,7	kancelář	KPSAG
3.NP	410	2,8	kuchyňka	KPSAG
3.NP	411	36,3	kancelář	KPSAG
3.NP	412	46,2	kancelář	KPSAG
3.NP	413	22,3	kancelář	KPSAG
3.NP	414	16,6	kancelář	KPSAG
3.NP	415	15,8	kancelář	KPSAG
3.NP	416	16,0	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	417	23,5	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	418	1,8	technická místnost	společné
3.NP	419	8,3	WC	společné
3.NP	420	11,7	WC	společné
3.NP	421	25,0	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	422	23,5	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	423	16,8	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	424	23,7	kancelář	NOVÝ DOMOV
3.NP	425	5,5	kuchyňka	společné

4.NP



Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
4.NP	501	28,5	schodiště	společné
4.NP	502	4,9	výtah	společné
4.NP	503	3,2	výtah	společné
4.NP	504	58,9	chodba	KPRIA
4.NP	505	35,3	kancelář	KPRIA
4.NP	506	24,7	kancelář	KPRIA
4.NP	507	24,4	kancelář	KPRIA
4.NP	508	26,0	kancelář	KPRIA
4.NP	509	35,7	kancelář	KPRIA
4.NP	510	2,7	kuchyňka	KPRIA
4.NP	511	36,3	kancelář	KPRIA
4.NP	512	46,2	kancelář	KPRIA
4.NP	513	22,3	kancelář	KPRIA
4.NP	514	16,6	kancelář	KPRIA
4.NP	515	15,8	kancelář	KPRIA
4.NP	516	16,0	kancelář	KPRIA
4.NP	517	23,5	kancelář	KPRIA
4.NP	518	1,8	technická místnost	KPRIA
4.NP	519	8,3	WC	KPRIA
4.NP	520	11,7	WC	KPRIA
4.NP	521	25,0	kancelář	KPRIA
4.NP	522	23,5	kancelář	KPRIA
4.NP	523	16,8	kancelář	KPRIA
4.NP	524	23,7	zasedací místnost	KPRIA
4.NP	525	5,5	kuchyňka	KPRIA

5.NP



Podlaží	Číslo místnosti	Výměra m ²	popis	Uživatel
5.NP	601	28,5	schodiště	společné
5.NP	602	4,9	výtah	společné
5.NP	603	3,2	výtah	společné
5.NP	604	58,9	chodba	KPRIA
5.NP	605	35,3	kancelář	KPRIA
5.NP	606	24,7	kancelář	KPRIA
5.NP	607	24,4	kancelář	KPRIA
5.NP	608	26,0	kancelář	KPRIA
5.NP	609	35,7	kancelář	KPRIA
5.NP	610	2,8	kuchyňka	KPRIA
5.NP	611	36,3	kancelář	KPRIA
5.NP	612	46,2	kancelář	KPRIA
5.NP	613	22,3	kancelář	KPRIA
5.NP	614	16,6	kancelář	KPRIA
5.NP	615	15,7	kancelář	KPRIA
5.NP	616	16,0	kancelář	KPRIA
5.NP	617	23,5	kancelář	KPRIA
5.NP	618	1,8	technická místnost	KPRIA
5.NP	619	8,3	WC	KPRIA
5.NP	620	12,7	WC	KPRIA
5.NP	621	25,0	kancelář	KPRIA
5.NP	622	23,5	kancelář	KPRIA
5.NP	623	16,8	kancelář	KPRIA
5.NP	624	9,2	kancelář	KPRIA
5.NP	625	9,3	vstup strojovna	KPRIA
5.NP	626	3,4	chodba	KPRIA
5.NP	627	5,5	kuchyňka	KPRIA

Konstrukční charakteristika:

- základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti
- nosnou konstrukci tvoří montovaný ŽB sloupový systém o rozponu 6 x 6 m, obvodové zdivo je vyzdženo z porobetonových tvárnic tl. 25 cm
- stropy jsou ŽB s rovným podhledem
- střecha je plochá
- krytina střechy ze svařovaných živičných pásů

- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky jsou vápenné štukové
- fasádní omítka jsou břizolitové, západní štítová strana domu je zateplena s oplechováním
- vnitřní obklady keramické standardní v sociálních místnostech
- schody betonové s kamenným povrchem
- dveře náplňové plně hladké nebo hliníkové prosklené
- okna plastová s dvojsklem
- vrata sekční na el. pohon
- podlahy jsou z keramické dlažby, betonové s koberci
- vytápění je ústřední radiátory z výměňkové stanice
- elektroinstalace světelná a motorová
- bleskosvod ano
- rozvod teplé a studené vody
- ohřev teplé vody pomocí el. bojlerů
- instalace zemního plynu není provedena (plyn není zaveden)
- kanalizace do řadu
- kuchyňky vybaveny ve standardu
- vnitřní vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty
- záchody splachovací, pisoáry
- ostatní vybavení tvoří slaboproudé rozvody, klimatizační jednotky, EZS

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byla stavba postavena v 70. až 80. letech minulého století. Kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo. Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba. V letech 2007-2008 byla provedena rekonstrukce interiéru sociálních místností ve 3.NP, 4.NP, 5.NP a výměna oken za plastová na celé budově. V roce 2016 byla provedena rekonstrukce vstupní haly do budovy. Současný stavebně technický stav je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 40%.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	42,00 m ²	1,00	42,00 m ²
kanceláře	208,50 m ²	1,00	208,50 m ²
techn. zázemí	161,20 m ²	1,00	161,20 m ²
sklady	55,70 m ²	1,00	55,70 m ²
soc. zázemí	23,60 m ²	1,00	23,60 m ²

491,00 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	1,00	36,60 m ²
vstupní hala	116,10 m ²	1,00	116,10 m ²
chodby	51,10 m ²	1,00	51,10 m ²
kanceláře	201,40 m ²	1,00	201,40 m ²
soc. zázemí	116,80 m ²	1,00	116,80 m ²

522,00 m²

2.NP*

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	0,00	0,00 m ²

chodba	58,80 m ²	1,00	58,80 m ²
kanceláře	411,80 m ²	1,00	411,80 m ²
soc. zázemí	30,10 m ²	1,00	30,10 m ²

500,70 m²

3.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	0,00	0,00 m ²
komunikační plochy	58,80 m ²	1,00	58,80 m ²
kanceláře	411,80 m ²	1,00	411,80 m ²
soc. zázemí	30,10 m ²	1,00	30,10 m ²

500,70 m²

4.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	58,90 m ²	1,00	58,90 m ²
kanceláře	411,80 m ²	1,00	411,80 m ²
soc. zázemí	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²

500,70 m²

5.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště, výtah	36,60 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	58,90 m ²	1,00	58,90 m ²
kanceláře	397,30 m ²	1,00	397,30 m ²
soc. zázemí	31,10 m ²	1,00	31,10 m ²

487,30 m²

6.NP (částečné)

m²

3 002,40 m²

Poznámka: výpočet užitných ploch je proveden z předložených podkladů a projektové dokumentace (viz. seznam podkladů). Do celkové užitné plochy jsou zahrnuty komunikační plochy pouze v 1.NP.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,60 m
1.NP	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,30 m
2.NP*	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,30 m
3.NP	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,30 m
4.NP	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,30 m
5.NP	13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40 =	609,55	3,30 m
6.NP (částečné)	4,60*3,10+10,83*6,40 =	83,57	3,00 m

3 740,90 m²

Obestavěný prostor (informativně)

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,60) =	2 194,40
NP	1.NP	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,30) =	2 011,53
NP	2.NP*	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,30) =	2 011,53
NP	3.NP	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,30) =	2 011,53
NP	4.NP	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,30) =	2 011,53
NP	5.NP	(13,00*42,60+0,75*6,50+7,95*6,40)*(3,30) =	2 011,53

NP 6.NP	$(4,60 \cdot 3,10 + 10,83 \cdot 6,40) \cdot (3,00) =$	250,72
Obestavěný prostor - celkem:		12 502,77 m³

Ocenění		
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	12 502,77
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 015
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 015
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	75 204 171
Opotřebení	%	40,00
Vlastnický podíl	*	71 / 100
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	32 036 977

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- parc.č. 1394/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře	610 m ²
- parc.č. 1394/42 - ostatní plocha o výměře	30 m ²
- parc.č. 1394/43 - ostatní plocha o výměře	17 m ²
Celkem:	657 m ²

Porovnávací metoda

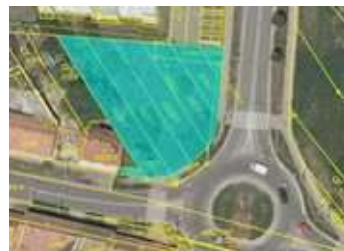
Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s prodeji obdobných pozemků v lokalitě Brno-město a s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1.
Lokalita:	Brno, k.ú. Komín, Soubor pozemků na rohu ulic Hlavní a Absolonova.
Popis:	Jedná se o mírně svažité pozemky s jihozápadní orientací, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Součástí pozemků je travnatý povrch a trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na cenu obvyklou. Na pozemcích nejsou postavené žádné stavby trvalého charakteru, pouze v jižní části je postavena venkovní úprava nízké betonové opěrné zídky a vodoměrná šachta. Na západní straně pozemky sousedí se zahradou u sousedního rodinného domu. Na severní straně pozemky sousedí s ostatní plochou kolem bytového domu. Územní plán: SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB Zdroj: Kupní smlouva.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2018 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu 1,14



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 000 000	1 201	4 995,84	1,14	5 695,26

Název: 2.

Lokalita: Brno-Černovice ul. Fáměrovo nám.

Popis: Zdroj: Kupní smlouva V-8441/2017

Soubor 13 rovinatých pozemků, ucelený nepravidelný tvar, sjezd na pozemek není vybudován, možnost napojení na veškeré IS. Dle ÚP leží v návrhových plochách SO-SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

Koeficienty:

redukce pramene ceny - - realizovaný prodej 05/2017 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu 1,19



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 320 000	1 579	2 735,91	1,19	3 255,73

Název: 3.

Lokalita: Brno, k.ú. Slatina, Olomoucká ul.

Popis: Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Pozemek je situovaný v sousedství kruhového objezdu naproti Kauflandu . Dle ÚP leží v návrhových plochách SO- SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

Cena včetně DPH, které činí 294 000 Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - - realizovaný prodej 08/2018 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen dle HB indexu 1,12



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 694 000	767	2 208,60	1,12	2 473,63

Zjištěná průměrná jednotková cena

3 808,21 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 2473,- až 5695,- Kč/m². Vzhledem k výměře, poloze, charakteru, funkčnímu využití, navrhuji obvyklou hodnotu předmětných pozemků nad středním pásmem daného rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 4000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1394/13	610	4 000,00		2 440 000
ostatní plocha	1394/42	30	4 000,00		120 000
ostatní plocha	1394/43	17	4 000,00		68 000
Obvyklá cena před korekcí ceny vlastnický podíl					2 628 000
				* 71,00 / 100,00 =	1
					865 880,00
Celková výměra pozemků		657	Hodnota pozemků celkem		1 865 880

3. Výnosová hodnota

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.

3.1. Budova s pozemky

Úvodem:

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:

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

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 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 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.

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.

Nájemní smlouva

Na pronájem některých kanceláří jsou uzavřeny níže uvedené nájemní smlouvy:

- Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012, v platném znění uzavřená mezi smluvními stranami: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., IČ: 64506347 (pronajímatel) a KRÁLOVOPOLSKÁ STRESS ANALYSIS GROUP s.r.o., IČ: 26259681 (nájemce) ze dne 4.1.2018 a její dodatek č.1 ze dne 1.10.2019. Předmětem pronájmu jsou kanceláře ve 2. a 4.NP o celkové výměře 686,15 m² za jednotkové nájemné 2.160,-Kč/m²/rok bez DPH. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor dle zákona č. 89/2012, v platném znění uzavřená mezi smluvními stranami: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., IČ: 64506347 (pronajímatel) a NUCLEAR POWER ENGINEERING, s.r.o., IČ: 06889727 (nájemce) ze dne 1.3.2019. Předmětem pronájmu je kancelář v 1.PP o celkové výměře 37,71 m² za jednotkové nájemné 2.160,-Kč/m²/rok bez DPH. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou 12 měsíců ode dne 1.3.2019.
- Dle sdělení vlastníka jsou společnosti CETIN, a.s. pronajímány prostory pro mobilní vysílač, umístěné na střeše budovy č.p. 875 za částku 77.652,-Kč/rok bez DPH a společnosti TEPLÁRNY BRNO, a.s., prostory výměňkové stanice umístěné v 1.PP budovy č.p. 875, za částku 69.012,-Kč/rok bez DPH.

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

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

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

Za podobné vhodné pronájmy nemovitostí lze uvést následující porovnání:

1. Pronájem kanceláře 1 681 m², ulice Olomoucká, Brno

Pronájem kancelářských prostor v prvním až třetím patře čtyřpodlažní administrativní budovy o celkové výměře 1681 m² areálu v průmyslové zóně Olomoucká – Životského – Kuklenská. Nebytové prostory v 1. NP tvoří 13 kanceláří s různou výměrou o celkové ploše 440 m², chodby 122m², příruční sklad 30 m², kuchyňka a sociální zařízení o výměře 34 m², celkem 626 m². Nebytové prostory ve 2. NP tvoří 12 kanceláří s různou výměrou o celkové ploše 404 m², chodby 74 m², kuchyňka a sociální zařízení o výměře 36 m², celkem 514 m². Nebytové prostory ve 3. NP tvoří 17 kanceláří s různou výměrou o celkové ploše 401 m², chodba 103 m², 2 kuchyně a sociální zařízení o výměře 37 m². Prostory jsou v dobrém stavebně technickém stavu s klimatizací.

Nájem: 1.700,- Kč/m²/rok + DPH (bez služeb a energie)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno--ulice-olomoucka/1163133276#img=0&fullscreen=false>

2. Pronájem kanceláře 900 m², Okružní, Brno - Lesná

Tento objekt je starší budovou, dříve sloužila výzkumnému ústavu, nyní nabízí kancelářské prostory v 6 podlažích, prostory pro jídelnu (nyní nejsou pronajaty) a také malé kino, které nájemníci využívají jako školící místnost. Aktuálně je k dispozici celkem cca 900 m² podlažní plochy kanceláří, v 7. NP, které zaručuje panoramatický výhled na celé Brno (jižním směrem) a do zeleně lokality Sadová (severním směrem). Dispozičně je prostor podélně rozdělen centrální chodbou se vstupy do jednotlivých kanceláří. Kanceláře mají výměru 20 - 30 m², některé z nich jsou průchozí, jiné samostatné. Většina kanceláří je vybavena umyvadlem. Kanceláře jsou ve velmi dobrém stavu, nově vymalované s novým kobercem, mají nová plastová okna. Případná změna dispozice je možná. Sociální zázemí je zrekonstruované a zahrnuje také sprchy. V rámci podlaží je vybudovaná základní kuchyňka. U objektu je dostatečná kapacita parkovacích stání. V nabídce je možnost pronájmu celého

patra nebo i menšího kancelářského celku. Náklady na pronájem činí 2 600 Kč/m²/rok + DPH, přičemž tato částka zahrnuje jak nájemné, tak poplatek za služby včetně spotřeb všech energií. Za chodbu není nájemné účtováno.

Nájem: 2.600,- Kč/m²/rok + DPH (včetně služeb a energie), uvažuji s nájmem 2.100,-Kč/m²/rok + DPH (bez služeb a energie)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-lesna-okruzni/2358177372#img=1&fullscreen=false>

3. Pronájem kanceláře 30 m², Haškova 153/17, Brno - Lesná

Realizovaný pronájem kanceláře v cca 17 let staré budově, po kompletní rekonstrukci.

Nájem: 2.400,- Kč/m²/rok + DPH (bez služeb a energie)

Zdroj: nájemní smlouva z 2019.

4. Pronájem kanceláře 177 m², Brno - sever

Bezprovizně pro zájemce nabízíme k pronájmu klimatizovaný kancelářský celek o velikosti 177 m² v přízemí administrativní budovy v severní části Brna. Celek tvoří vzájemně propojené kanceláře o velikosti 60+68+15+14+20 m² s vlastním vstupem ze vstupní haly budovy. Ke kancelářím náleží také venkovní terasa. Toalety a kuchyňka jsou společné na chodbě, v přízemí je recepce a v budově je také jídelna. Parkování přímo u budovy, v blízkosti je také zastávka MHD.

Nájem: 2.300,- Kč/m²/rok (bez služeb a energie)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-brno-sever-/4030660188#img=0&fullscreen=false>

Výše uvedeným průzkumem bylo zjištěno, že nájemné za pronájem kancelářských ploch se pohybuje v poměrně širokém rozmezí od 1.700,- do 2.300,- Kč/m²/rok v závislosti na poloze, vybavení, technickém stavu a velikosti. Jedná se však o ceny uvedené v realitní inzerci. Skutečně sjednané ceny bývají zpravidla o 5% až 10% nižší než ceny inzerované. Nájemné v oceňované budově navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti. Pro daný případ navrhuji obvyklé nájemné ve výši 2.200,- Kč/m²/rok pro kancelářské prostory, včetně podílu na společném soc. zázemí.

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 85 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.PP, kanceláře	209	2 000	34 750	417 000	6,30
2.	Skladovací prostory	1.PP, sklady	56	1 000	4 642	55 700	6,50
3.	Kancelářské prostory	1.NP, kanceláře	201	2 200	36 923	443 080	6,30
4.	Kancelářské prostory	2.NP, kanceláře	412	2 200	75 497	905 960	6,30
5.	Kancelářské prostory	3.NP, kanceláře	412	2 200	75 497	905 960	6,30
6.	Kancelářské prostory	4.NP, kanceláře	412	2 200	75 497	905 960	6,30
7.	Kancelářské prostory	5.NP, kanceláře	397	2 200	72 838	874 060	6,30
8.	Ostatní prostory	anténa			6 471	77 652	6,00
9.	Ostatní prostory	výměník			57 510	690 125	8,00
Celkový výnos za rok:						5 275 497	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 098
Reprodukční cena	RC	Kč	75 204 171
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 514
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	5 275 497
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 484 172
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti (odborným odhadem)		Kč/rok	19 000
Pojištění (odborným odhadem)		Kč/rok	25 000
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	1 128 063
Správa nemovitosti (odborným odhadem)		Kč/rok	100 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 272 063
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 212 109
Míra kapitalizace		%	6,52
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			49 265 475,46 Kč
spoluvlastnický podíl			
	* 71,00 / 100,00 =		34 978 487,58
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 978 488

4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

4.1. Budova s pozemky

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 kanceláři a správci nemovitostí.

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

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **administrativní budova**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti nemovitosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	3 002,40 m ²
Obestavěný prostor:	12 502,77 m ³
Zastavěná plocha:	609,56 m ²
Plocha pozemku:	657,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Purkyňova 2836/79a, Brno - Královo Pole
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji třípodlažní budovu nedaleko technologického parku v Brně - Králově Poli. Budova byla kolaudována koncem roku 1991, výměna oken a zateplení budovy bylo provedeno v prosinci roku 2014. V budově je cca 30 kanceláří, které lze libovolně snížit anebo navýšit posunutím příček ze sádkokartonu protože budova je skeletová. Ve všech třech podlažích je sociální zařízení a všechny jsou po rekonstrukci. Objekt je napojen na energie z areálu VUT

(elektřina, voda, teplá voda, kanalizace a otopná média). Stávající příjezdová komunikace je ve vlastnictví VUT a příjezd k budově je dohodou. Je možnost vybudování vlastního příjezdu s velkým parkovištěm z ulic Skácelova/Hradecká. Internet je do objektu přiveden optickým kabelem. Před budovou je 10 parkovacích stání v pronájmu, ale k budově patří prostorný pozemek, kde lze vybudovat vlastní parkoviště. Budova splňuje požadované energetické nároky a je ve skupině D. Cena je stanovena dle odborného odhadu. V blízkosti je Technologický park, veškerá občanská vybavenost, rušná obchodní třída a přestupní uzel MHD. Napojení na důležité dopravní tepny. Výhodné financování Vám můžeme bezplatně zprostředkovat. Pro více informací volejte makléře. Uvolnění dohodou.

Pozemek: 2 220,00 m²

Užitná plocha: 1 470,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
45 000 000	1 470,00	30 612	0,66	20 204

Název: 2.

Lokalita: Brno, Město Brno, ul. Bašty

Popis: Jedná se o cele podsklepenou pětipodlažní řadovou budovu postavenou na pozemku p.č. 349, který **je jiného vlastníka**. Budova má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Na budově byla zřejmě v 80. letech provedena rekonstrukce (na základě projektové dokumentace z roku 1976). Dalšími stavebními úpravami byly rekonstrukce sociálního zázemí. Hlavní vstup do budovy je z levé strany uliční fronty přízemí do chodby a dále do schodišťového prostoru s výtahem, kterým jsou přístupná další podlaží. Další vstup je asi uprostřed uliční fronty, kterým jsou přístupné prostory kadeřnictví a tetovacího salonu v přízemí. Poslední vstup je z pravé strany uliční fronty, kterým jsou přístupné prostory kadeřnictví v přízemí a pravá část podzemního podlaží. V podzemním podlaží jsou v levé části jednotlivé sklady a kotelna. V pravé části je prostor provozovaný v současnosti jako bar. V přízemí je v levé části byt o velikosti 3+1, ve střední části jsou prostory kadeřnictví a tetovacího studia a v pravé části je další kadeřnictví. V dalších nadzemních podlažích jsou v uličních a dvorních částech jednotlivé kanceláře a uprostřed chodba. Ve 2. patře jsou dva inspekční pokoje se sociálním zázemím. Budova je provedena s obvodovými stěnami zděnými, stropy jsou s rovnými podhledy s dodatečnými podhledy z PPS, v podzemním podlaží klenbové, okna zdvojená z PVC profilů, dveře jsou hladké s kovovými zárubněmi, podlahy jsou laminové "plovoucí", s nalepenými koberci, z keramické dlažby a vlýskové a ve sklepe betonové. Schodiště je provedeno betonové s povrchem stupňů z keramické dlažby a s nalepeným PVC a střecha je sedlová pokrytá pálenou krytinou. Topení je pro celou budovu ústřední teplovodní 2ks plynových kotlů a s litinovými radiátory v budově. Budova z r. 1883, zděná

budova nezateplená, sedlová střecha, rekonstrukce v 80. letech.

Obestavěný prostor: 13 637,00 m³

Užitná plocha: 2 326,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2017 1,07

K2 Velikosti objektu - nepatrně menší 1,00

K3 Poloha - výrazně lepší, centrum města 0,85

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - nepatrně horší 1,10

K6 Vliv pozemku - bez pozemku 1,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdroj: databáze
spolupracujících znalců

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
22 540 000	2 326,00	9 690	1,50	14 535

Název: 3.

Lokalita: Lazaretní 4298/11a, Brno-Židenice

Popis: Jedná se o objekt administrativní budovy firmy GEODIS BRNO, spol. s r.o. umístěný na Lazaretní ulici v Brně - Židenicích. Příjezd a přístup je z veřejné uliční komunikace, bezproblémový. Vstup do objektu je z veřejné komunikace p.č. 5879/1 ve vlastnictví státu (ČR- ÚPZSVVM) a dále přes veřejné prostranství p.č. 5883/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna. Vjezd do garáží (4 stání) je přes pozemek p.č. 8153 ve vlastnictví firmy RTS a.s. Věcné břemeno není zřízeno, přístup je ale možný po vlastních pozemcích. Kolem budovy je situován přilehlý pozemek p.č. 5883/5 s možností parkování na zpevněných plochách. Obě parcely tvoří funkční celek. Stavba je podsklepená, má 3 NP, zastřešená je plochou střechou. Je napojena na veškeré inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový. Pozemek je rovinný. Budova je běžně využívána a je volně stojící. Budova je postavena na vlastním pozemku. Stavba je tvořena ŽB skeletem s vyzdívkou z bloků Porotherm, je zastřešena plochou střechou.

Dispoziční řešení: 1.PP: schodiště, chodby, garáže, kanceláře, archiv, místnosti hygienického zázemí, výměňková stanice a trafostanice 1.NP: schodiště, recepce se vstupní halou, chodby, kanceláře, místnosti hygienického zázemí, kuchyňka, zasedací místnosti, balkon. 2.NP: schodiště, chodby, kanceláře, místnosti hygienického zázemí, kuchyňka, balkon. 3.NP: schodiště, chodby, kanceláře, místnosti hygienického zázemí, kuchyňka, balkon. Dle zjištěných údajů objekt dokončen a užíván od roku 1995. Prvky stavby jsou původní převážně ve velmi dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení odpovídajícím době pořízení. Předmět dražby je užíván a jsou k němu uzavřeny nájemní smlouvy, a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Pozemek: 1 710,00 m²

Užitná plocha: 1 836,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná dražba 07/2016 (nárůst cen)	1,10
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - obdobná lokalita Brno	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj:

<https://www.prokonzulta.cz/drazba/objekt-geodis-brno,-zidenice-4132.htm>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
27 550 000	1 836,50	15 001	0,89	13 351

Název: 4.**Lokalita:** Brno, okres Brno-město

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi administrativní budovu nacházející se v Brně - Králově Poli, ideální pro společnost hledající vlastní sídlo. Objekt je z větší části pronajat. Budova má pět nadzemních podlaží využívaných ke kancelářským účelům a jedno podzemní podlaží s využitím pro parkování a technické místnosti. Objekt v dobrém technickém stavu. Celková užitná plocha 1014 m² + terasa 122 m². Výměra pozemku: 306 m². Dispozice: I.PP 253 m² (technické místnosti garážové stání - 6 míst). I.NP 267 m² (recepce, kanceláře, předváděcí místnost). 2.NP 144 m² (kanceláře) + terasa 118 m². 3.NP 140 m² (kanceláře). 4.NP 129 m² (kanceláře) + terasa 4 m². 5. NP 80 m² (kotelna, kanceláře). Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, v objektu je možné realizovat výtah, byla i zvažována nadstavba o další podlaží. Bližší informace k nemovitosti a prohlídku u uvedeného zástupce realitní společnosti.

Pozemek: 306,00 m²**Užitná plocha:** 1 014,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - výrazně menší užitná plocha	0,85
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
26 000 000	1 014,00	25 641	0,69	17 692

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné

inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	13 351 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 446 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 204 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 13.351,- Kč/m² až 20.204,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 16.446,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 446 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 002,40 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	49 377 470
vlastnický podíl	
	* 71,00 / 100,00 =
	35 058 003,98
Výsledná porovnávací hodnota	35 058 004 Kč

5. Věcná břemena

5.1. Věcná břemena

1. Věcné břemeno chůze dle čl. 3. smlouvy

Povinnost k pozemku parc. č. 1394/42, parc.č. 1394/43 v katastrálním území Lesná, v obci Brno, okres Brno-město (průchod přes tyto pozemky do sousední budovy č.p. 580).

Oprávnění pro parc.č. 1394/3 v katastrálním území Lesná, v obci Brno, okres Brno-město.

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.3.2017, 08:49:47. Zápis proveden dne 20.4.2017.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Věcná břemena - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
---	---	--------------------

2. Věcné břemeno užívání dle čl. 3. smlouvy

Povinnost k stavbě č.p. 875 v katastrálním území Lesná, v obci Brno, okres Brno-město (užívat vstupní vestibul v 1.NP budovy č.p. 875 za účelem vstupu do sousední budovy č.p. 580).

Oprávnění pro parc.č. 1394/3 v katastrálním území Lesná, v obci Brno, okres Brno-město.

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.3.2017, 08:49:47. Zápis proveden dne 20.4.2017.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Věcná břemena - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
---	---	--------------------

Věcná břemena - celkem	=	20 000,- Kč
-------------------------------	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	71 / 100
---------------------------------	---	----------

Hodnota věcného břemene činí	=	14 200,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

Hodnota věcného břemene – po zaokrouhlení	=	14 000,- Kč
--	---	--------------------

Věcná břemena prodejem v rámci insolvenčního řízení nezaniknou.

Charakter a rozsah věcných břemen nemá zásadní vliv na stanovenou výslednou cenu obvyklou.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Vlastnický podíl id. 71/100

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Administrativní budova č.p. 875 32 036 976,90 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 1 865 880,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova s pozemky 34 978 487,60 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova s pozemky 35 058 004,- Kč

5. Věcná břemena

5.1. Věcná břemena 14 000,- Kč

Porovnávací hodnota	35 058 004 Kč
Věcná hodnota	33 902 857 Kč
z toho hodnota pozemku	1 865 880 Kč
Výnosová hodnota	34 978 488 Kč
Věcná břemena	14 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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, dostatečné inženýrské sítě, velmi dobré dopravní napojení automobilovou dopravou i MHD.

Slabé stránky majetku:

- omezené parkovací plochy v okolí budovy, podílové spoluvlastnictví, větší užitná plocha (riziko neúplné obsazenosti v případě pronájmu).

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Tržně neakceptovatelná je majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota podílu id. 71/100** ve výši **33,90 mil. Kč**. Tato hodnota je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota podílu id. 71/100 odráží aktuální podnikatelský pohled na nemovitost a činí **34,98 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu podílu id. 71/100 z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **35,06 mil. Kč**.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita výnosová a srovnávací hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr:

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu do 5 % |
| - menšinový a poloviční podíl | - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % |

Nekomerční nemovité věci:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. |
| - menšinový a poloviční podíl | - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. |

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen 11/2013.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje vlastnického podílu id. 71/100 může činit 5%.

Obvyklá cena (tržní hodnota) podílu id. 71/100 nemovitých věcí:

35.000.000,- Kč x 0,95 (-5%) = 33.250.000,- Kč.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s. zapsaných na LV č. 1294 v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 71/100 na budově č.p. 875 (jiná stavba) postavené na parc.č. 1394/13 a pozemcích parc.č. 1394/13 (na pozemku stojí jiná stavba č.p. 875), parc.č. 1394/42, parc.č. 1394/43, vše včetně součástí a příslušenství, bez zohledněním věcného břemene, k datu ocenění 20.1.2020, po zaokrouhlení na:

33 250 000 Kč

slovy: Třicetřímilionůdvěstěpadesátisíc Kč

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti KRÁLOVOPOLSKÁ RIA a.s. zapsaných na LV č. 1294 v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 71/100 na budově č.p. 875 (jiná stavba) postavené na parc.č. 1394/13 a pozemcích parc.č. 1394/13 (na pozemku stojí jiná stavba č.p. 875), parc.č. 1394/42, parc.č. 1394/43, vše včetně součástí a příslušenství, se zohledněním věcného břemene, k datu ocenění 20.1.2020, po zaokrouhlení na:

33 236 000 Kč

slovy: Třicetřímilionůdvěstědvěťsetšestisíc Kč

Hodnota věcných břemen jako závady vážnoucí na nemovitých věcech:

14 000 Kč

slovy: Čtrnáctisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 10.2.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2231-07/20 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 10.2.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí	4
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2019 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 1294

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	64506347	71/100
NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno	00047627	29/100

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1394/13	610	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lesná, č.p. 875, jiná st.				
1394/42	30	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1394/43	17	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Lesná, č.p. 875	jiná st.		1394/13	

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 Zástavní právo smluvní

k id.podílu 71/100

ve výši 5.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 100.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2020

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 64506347
Stavba: Lesná, č.p. 875

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.

V-10916/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k id.podílu 71/100

ve výši 5.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 100.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2020

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2019 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 1294

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800
Brno, RČ/IČO: 64506347
Parcela: 1394/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.03.2009.

V-3228/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k id.podílu 71/100

budoucí pohledávky do výše 100.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2025

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800
Brno, RČ/IČO: 64506347
Parcela: 1394/13
Stavba: Lesná, č.p. 875

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.07.2010.

V-13548/2010-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 71/100

ve výši 10.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 155.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2036, budoucí pohledávky do výše 165.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2036

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800
Brno, RČ/IČO: 64506347
Parcela: 1394/42, Parcela: 1394/43

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1562/16/09546 ze dne 31.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016 13:17:14. Zápis proveden dne 01.11.2016.

V-21523/2016-702

Pořadí k 20.09.2016 13:17

o Věcné břemeno chůze

dle čl. 3. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 1394/3

Povinnost k

Parcela: 1394/42, Parcela: 1394/43

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2017 08:49:47. Zápis proveden dne 20.04.2017.

V-6976/2017-702

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2019 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 1294

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 23.03.2017 08:49

o Věcné břemeno užívání

dle čl. 3. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 1394/3

Povinnost k

Stavba: Lesná, č.p. 875

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2017 08:49:47. Zápis proveden dne 20.04.2017. V-6976/2017-702

Pořadí k 23.03.2017 08:49

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800

Brno, RČ/IČO: 64506347

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 30 INS-14437/2017 -A-32 Krajský soud v Brně ze dne 01.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2017 16:08:51. Zápis proveden dne 04.08.2017; uloženo na prac. Brno-město Z-9646/2017-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Hospodářská smlouva ze dne ze dne 15.04.1991.

POLVZ:155/1992

Z-1600155/1992-702

Pro: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 00047627

o Prohlášení vkladatele V5 5962/1999 ze dne 17.6.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.6.1999.

POLVZ:384/1999

Z-1600384/1999-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno
NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 64506347

00047627

o Smlouva kupní ze dne 05.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2008.

V-21168/2008-702

Pro: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 00047627

o Smlouva kupní ze dne 05.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2008.

V-22068/2008-702

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 64506347

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2019 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610887 Lesná List vlastnictví: 1294
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní 6315011173 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2015 15:01:16. Zápis proveden dne 15.05.2015.

Pro: KRÁLOVOPOLSKÁ RIA, a.s., Okružní 875/19a, Lesná, 63800 Brno V-10256/2015-702
NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, Okružní 875/19a, Lesná, RČ/IČO: 64506347
63800 Brno 00047627

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: 22.11.2019 12:56:59

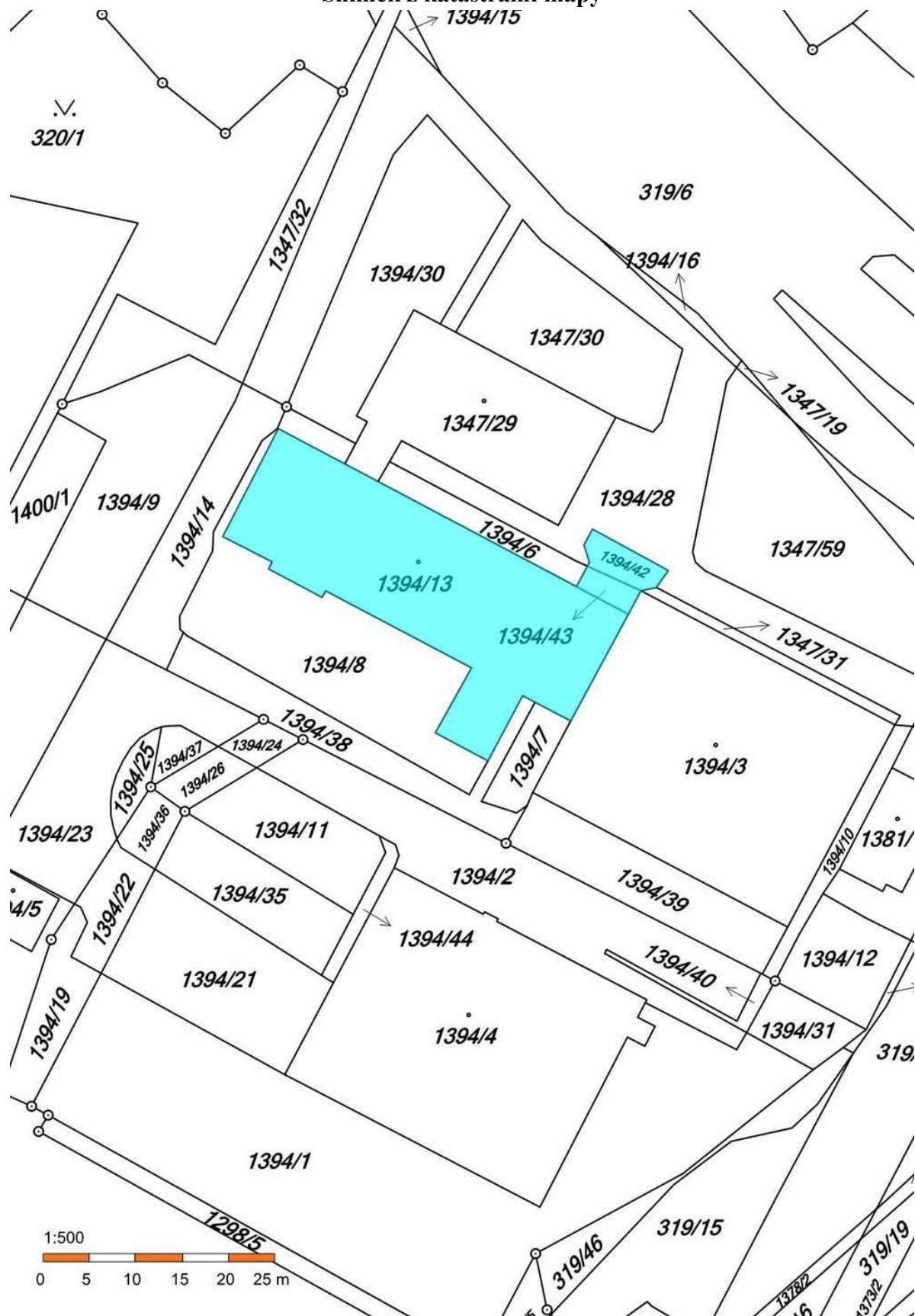
Ověřuji pod pořadovým číslem V 1050/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

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 4

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



