

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: TV-02/2024



Nebytové jednotky č. 373/91 v bytovém domě č.p. 373, postaveném na pozemcích parc.č. 1/1, parc.č. 1/29, parc.č. 1/30, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4635/68913 na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1/1, parc.č. 1/7, parc.č. 1/29, parc.č. 1/30 a dále pozemků parc.č. 1/33, parc.č. 1/35, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město.

Zhotovitel:	Ing. Tomáš Volek s.r.o.
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice
IČO: 10668233	telefon: 724256828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Zadavatel:	All 4 office s.r.o., IČO: 27735443
Adresa:	Nejedlého 373/1, 638 00 Brno

TRŽNÍ HODNOTA	33 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1-elektronicky

Podle stavu ke dni: 31.01.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 12.02.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Určení současné tržní hodnoty jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Základní pojmy a metody ocenění

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 užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy 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 koupě 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.

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.
MČ – městská část
NS – nájemní smlouva
RD - rodinný dům
BD - bytový dům
BJ - bytová jednotka
PD – projektová dokumentace
IS – inženýrské sítě

NÁLEZ

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.

Stavba bytového domu č.p. 373, kde je umístěna oceňovaná nebytová jednotka je situovaná v městské části Brno-Lesná, v lokalitě sídliště při ulici Nejedlého. Ve vzdálenosti cca 250 je zastávka MHD s autobusovým spojením do středu města a dalších čtvrtí Brna.



Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Lesná
Adresa nemovité věci: Nejedlého 373/1, 638 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

All 4 office s.r.o., IČO: 27735443, Nejedlého 373/1, 638 00 Brno, podíl 1 / 1

Podklady

- Informace o stavbě, jednotkách a pozemcích získané nahlížením do katastru nemovitostí (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8723 k.ú. Lesná, prokazující stav evidovaný k datu 16.1.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 9067 k.ú. Lesná, prokazující stav evidovaný k datu 31.1.2024.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Lesná (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Informace a podklady poskytnuté objednatel.
 - Studie interiéru kanceláře Nejedlého 373/1 „Predispozice showroomu / 15.2.2023.
 - Nájemní smlouvy uzavřené na pronájem nebytové jednotky.
- Údaje o dosažených cenách z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz>, <https://ikarus21.cz/z/>)
- Údaje ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- Informace z realitního serveru (<https://sreality.cz>)
- Mapa města Brna (<https://mapy.cz/>).

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.01.2024 za přítomnosti Evy Svačinové (zástupce objednatele).

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

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)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení vodovodního řádu DN 250, respektování ochranného pásma vodovodního řádu DN 250 a další dle čl. VI. smlouvy

Oprávnění pro

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 46347275

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.

Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-16832/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení vodovodního řádu DN 250, respektování ochranného pásma vodovodního řádu DN 250 a další dle čl. VI. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.

Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-16832/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- umístění podzemního kabelu v chrániče
- vstup za účelem oprav a údržby zařízení VO a další dle čl. VII. smlouvy

Oprávnění pro

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barviřská
822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Ke dni ocenění jsou na pronájem nebytových prostor uzavřené tyto nájemní smlouvy:

- Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor uzavřená se společností UI s.r.o., IČO: 26273179 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

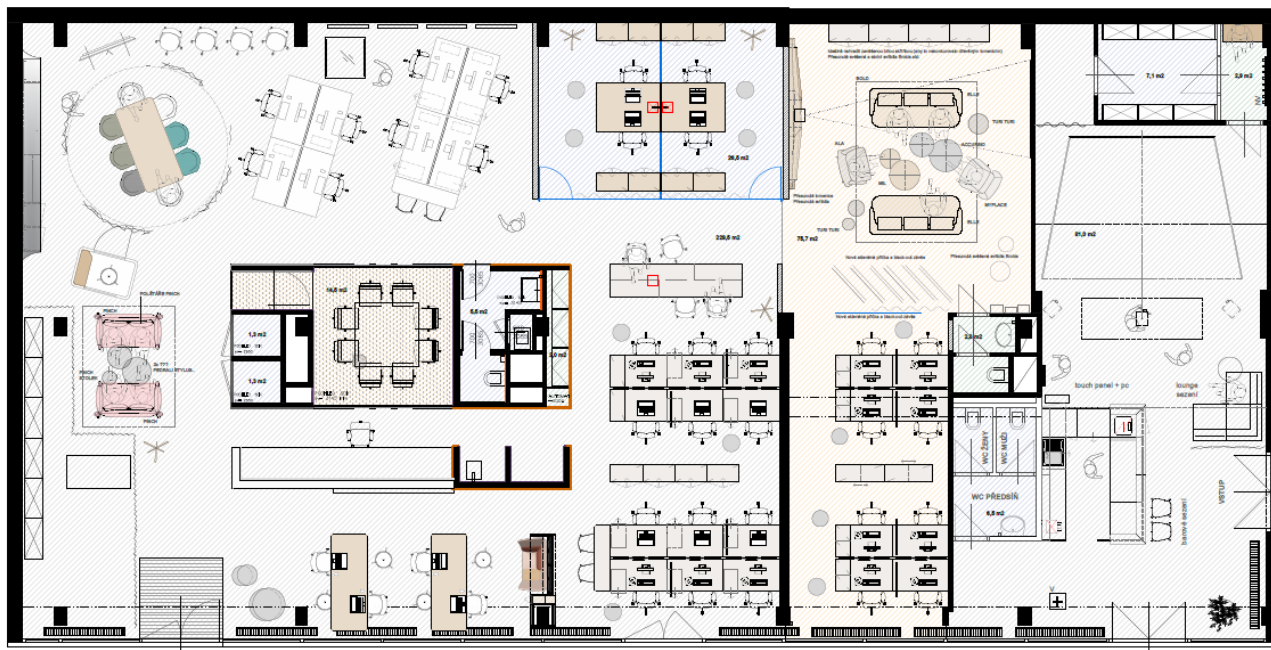
- Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor uzavřená se společností Golf club Brno s.r.o., IČO: 28381521 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

*jedná se o NS uzavřené za běžných zákonem stanovených podmínek s tržním nájemným, tzn. bez vlivu na výslednou tržní hodnotu.

Celkový popis nemovité věci

Budova bytového domu č.p. 373 má jedno podzemní podlaží se společnými prostory s garážovým stáním a sklepními boxy (sklady) a čtyři nadzemní podlaží s obchodními / komerčními prostory v 1.NP a bytovými jednotkami.

Nebytová jednotka č. 373/91 je umístěna v 1.NP severního traktu budovy a v současné době je dispozičně řešena jako dva nebytové prostory s vlastním příslušenstvím a samostatnými vstupy.



Zdroj: podklady objednatel

1. Showroom o ploše 363 m².

Přístup do této levé části (při pohledu z ulice) je umožněn přímo z ulice, a to dvěma dvoukřídlými

prosklenými dveřmi. Dispozičně prostory tvoří, hlavní showroom s recepcí a otevřenou kanceláří, v centrální části je umístěna vestavba šatny, zasedací místnosti a soc. zázemí (WC, úklid), prosklená kancelář v zadní části menší showroom a kancelář v pravé části a soc. zázemí (WC).

Fotodokumentace interiéru:



2. Prodejna o ploše 100,5 m².

Vstup do prodejny (pravá část) je umožněn jednak přímo z ulice dvoukřídlými dveřmi v hlavní výloze a jednak bočními dveřmi z průchodu domem. Dispozičně prostory tvoří hlavní prodejní plocha, soc. zázemí (WC ženy, WC muži) a sklady v zadní části.

Fotodokumentace interiéru:



Konstrukční charakteristika:

Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet typu MS-OB. Podlahy jednotky jsou epoxidové lité, omítky vápenné hladké, podhledy tvořeny akustickými panely, soc. zázemí má provedený obklad z keramické mozaiky nebo voděodolné stěrky. Vestavby jsou řešeny jako dřevěné, celoprosklené nebo sádkartonové lehké konstrukce. Prosvětlení je zajištěno Al výkladci s izolačním dvojsklem. Interiérové dveře jsou plné, v části kanceláří jsou bezfalcové atypické (s výškou až ke stropu), v části prodejny standardní plné do ocelových zárubní. Vytápění je dálkové pomocí konvektorů umístěných podél výkladců. V jednotce jsou instalované nástěnné klimatizační jednotky a podhledové reproduktory. Jsou provedeny rozvody el. energie, vzduchotechniky, optického kabelu, PC sítě, teplé a studené vody v plastovém potrubí. Odpady ze soc. místností jsou svedeny do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla a závěsné WC s pod omítkovým splachováním.

Stáří:

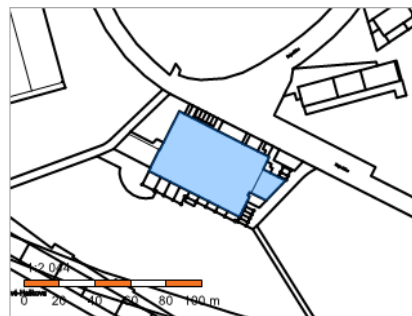
Bytový dům byl zkolaudován v červnu 2006. V roce 2011 byly prostory jednotky přestavěny a modernizovány do současné podoby. Stavebně technický stav jednotky je velmi dobrý.

Bytový dům je realizován včetně přípojek inženýrských sítí a venkovních ploch náležejících k objektu.

Pozemky na LV č. 8723, k.ú. Lesná - vlastnický podíl id. 4635/68913

- Parc.č. 1/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2277 m², (pozemek zastavěný stavbou bytového domu).

Parcelní číslo:	1/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	8409
Výměra [m ²]:	2277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 373



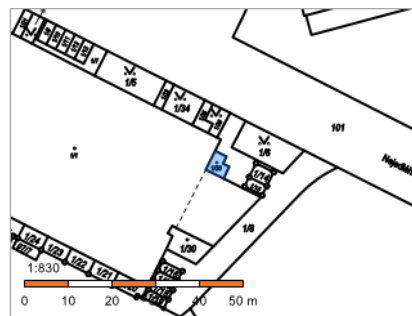
- Parc.č. 1/7, ostatní plocha o výměře 40 m², (pozemek je využíván jako přístupová plocha do domu z veřejné komunikace).

Parcelní číslo:	1/7
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	8409
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



- Parc.č. 1/29, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², (pozemek zastavěný stavbou bytového domu).

Parcelní číslo:	1/29
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	8409
Výměra [m ²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 373



- Parc.č. 1/30, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 48 m², (pozemek zastavěný stavbou bytového domu).

Parcelní číslo:	1/30
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	8409
Výměra [m ²]:	48
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 373



Pozemky na LV č. 9067, k.ú. Lesná - vlastnický podíl id. 1/1

- Parc.č. 1/35, ostatní plocha o výměře 17 m², (pozemek využívaný jako přístupová plocha do jednotky z veřejné komunikace, na pozemku je postavena vlastní přístupová rampa ocelové konstrukce).

Parcelní číslo:	1/35
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	9067
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



- Parc.č. 1/33, ostatní plocha o výměře 13 m², (pozemek využívaný jako přístupová plocha do jednotky z veřejné komunikace, na pozemku je postavena vlastní přístupová rampa ocelové konstrukce).

Parcelní číslo:	1/33
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lesná [610887]
Číslo LV:	9067
Výměra [m ²]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Fotodokumentace přístupových ramp:



URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Výpočet porovnávací hodnoty

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.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Nebytová jednotka č. 373/91

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	Brno-Lesná, ul. Nejedlého
Popis:	Showroom, kanceláře, prodejna soc. zázemí
Typ stavby:	bytový dům
Podlaží:	1.NP
Užitná plocha:	463,50 m ²

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 prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo 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 srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na dané využití a polohu ve městě Brně. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **prodejní ceny** vztažené na 1 m² celkové užitné plochy jednotky.

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.
Lokalita:	Táborská 4531/48, k.ú. Židenice - Brno-město
Popis:	Novostavba bytového domu s nebytovými jednotkami. Technický stav domu i jednotky je výborný. Obchodně administrativní plocha. . Tři nebytové jednotky č. 101 - 364,3 m ² , 102 - 94,1 m ² , 103 - 178,8 m ² , s hygienickým zázemím. Budova: Základy železobetonové plošné Svislé konstrukce železobetonové, zdivo keramické Stropy železobetonové monolitické, střecha plochá- svařovaná PVC-fólie. Jednotka: Dveře vstupní AL, vnitřní dřevěné oblož., bezpečnostní, požární Okna výkladce AL, Povrchy podlah keramické dlažby, ústřední vytápění plyn, ostatní VZT, slaboproud, zabezp.sign, pož. vybavení domu.
Užitná plocha:	637,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - nepatrně lepší / novostavba	0,95
K5 Velikost – větší UP	1,05
K6 Vybavení – nepatrně horší	1,05



Zdroj: Kupní smlouva, V-16771/2022-702

Cena [Kč] k 09/2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
39 391 553	637,00	61 839	1,05	64 931

Název: 2.

Lokalita: Táborská 4531/48, k.ú. Židenice - Brno-město

Popis: Nová prodejna Albert v polyfunkčním domě Ponávka Tower. Objekt v západním směru těsně přiléhá k lázním v ulici Ponávka. Jednotka je situovaná v 1.PP se vstupem a výlohou do ulice Bratislavská. Kolaudace objektu v roce 2023.

Užitná plocha: 688,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - lepší / centrum města	0,95
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - nepatrně lepší / novostavba	0,95
K5 Velikost - větší UP	1,05
K6 Vybavení - nepatrně horší	1,05



Zdroj: Kupní smlouva, V-16771/2022-702

Cena [Kč] k 10/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
50 398 800	688,30	73 222	1,00	73 222

Název: 3.

Lokalita: Nové sady, Brno - Staré Brno

Popis: Aktuálně hledáme nové majitele pro obchodní prostory nabízené v režimu shell & core, dokončení tedy bude přímo na míru, dle potřeby na využití. Velkorysé, prosklené bezbariérové prostory se samostatnými vstupy z ulice se nachází v 1 nadzemním podlaží budovy B. S prostory se dá velmi dobře pracovat, příčkami lze různě předělit, či úplně rozdělit na menší jednotky. Využití je tak opravdu velké, můžou zde být obchody, kavárny, ordinace, poradenská a vzdělávací centra, galerie, studia, fitness centra, masážní studia a další podobné služby. Projekt NOVÉ SADY představuje moderní pojetí polyfunkčního domu s těmi nejmodernějšími technologiemi, který navazuje na komplex kanceláří Titanium. Svoji polohou v centru Brna na ulici Nové Sady nabízí komfort všeho dostupného pěší chůzí a zároveň vynikající napojení na městský okruh a dálniční síť. Velkou výhodou tohoto projektu jsou vlastní zdroje pro výrobu tepelné energie, chladu a elektřiny. Primárním (centrálním) zdrojem tepla a chladu je tepelné čerpadlo s hlubinnými vrty pod objektem, dále chillery umístěné na střeše budovy doplněné o výměňkovou stanici tepla včetně záložních plynových kotlů. Pro další snížení energetické závislosti je část střechy objektu osazena fotovoltaickou elektrárnou, druhá část střechy je věnována přírodě. Celá energetická koncepce je zaměřena na minimální emise CO₂.

Užitná plocha: 336,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Lokalita - lepší, centrum města	0,90
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - nepatrně lepší / novostavba	1,00
K5 Velikost - obdobná	1,00
K6 Vybavení - náklady na dovybavení / shell and core	1,10



Zdroj: srealty.cz, ID: 03039

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
31 920 000	336,00	95 000	0,94	89 300

Název: 4.**Lokalita:** Kurská, Brno - Bohunice

Popis: Na základě výhradního zastoupení majitele Vám nabízíme prodej komerční jednotky v Brně v obchodním centru v Novém Lískovci. Přístup do obchodních prostor je bezbariérový a navazuje na další komerční prostory obchodního centra. Komerční jednotka má výborné dispoziční členění – jedná se o otevřený prostor čtvercového tvaru s betonovými sloupy umístěnými vždy po 6 m. Jednoznačnou výhodou je možnost zásobování skrze rampu, která je umístěna ve vnitrobloku obchodního centra – bude tak zajištěno vždy bezproblémové zásobování.

Celková výměra obchodní jednotky: 167,98 m²

- Prodejna 124,5 m²
- Sklad 19,25 m²
- Kancelář 11,4 m²
- Šatna 7,83 m²
- Zázemí 2,5 m²
- Toaleta 2,5 m²

Vlastní měření – elektrické energie a vody.

Topení zajištěno elektrokotlem.

Blíže informace rád poskytneme u nás v realitní kanceláři, případně po telefonu.

Užitná plocha: 168,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - horší	1,10
K5 Velikost - menší UP	0,96
K6 Vybavení - výrazně horší	1,20



Zdroj: srealty.cz, ID: N/RSB/20050/23

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 990 000	168,00	53 512	1,20	64 214

Název: 5.**Lokalita:** Hlinky, Brno - Brno-střed

Popis: Ve výhradním zastoupení investora nabízíme k prodeji komerční prostor s galerií v novostavbě polyfunkční nemovitosti na ul. Hlinky v blízkosti hlavního vstupu Brněnského výstaviště. Dominantou obchodní jednotky je prosklený, více než 5 m vysoký výkladec. Přímou před nabízeným prostorem se nachází zastávka trolejbusu a v těsné blízkosti zastávka tramvaje. Obchodní jednotka je orientována do uliční fronty, navazující na Mendelovo náměstí. Dispozice – otevřený komerční prostor: celková plocha 160 m²

- přízemí – obchodní plocha: 113 m²- galerie – 47 m² s případnou možností rozšíření o vestavbu

Standard:

- shell and core

Kolaudace – 12/2023 (jako obchodní jednotka, kolaudaci možné upravit na přání klienta).

Možné využití jako pekárna s kavárnou, či knihkupectví, prodejna drogerie, specializovaná prodejna sportovních potřeb.

V případě zájmu je možné zakoupení parkovacího stání v podzemních garážích.

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Lokalita - lepší, centrum města	0,95
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - nepatrně lepší / novostavba	0,95
K5 Velikost - menší UP	0,96
K6 Vybavení - náklady na vybavení / shell and core	1,10



Zdroj: sreality.cz,
N/RSB/19866/23

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 039 500	160,00	75 247	0,91	68 475

Název: 6.

Lokalita: Černého, Brno - Bystrc

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout prodej komerčního prostoru v připravovaném projektu nově budovaného polyfunkčního domu Letná v Brně Bystrci. Nebytová jednotka s užitnou plochou 273,4 m² umístěná v 1. PP domu se vstupem v úrovni terénu z ulice Černého je vhodná pro zřízení obchodního prostoru resp. poskytování služeb (vyjma pohostinství, pizzerie, potravinářské výroby apod.). Prostor bude nabízen k prodeji v hrubé stavbě za cenu 58 000 Kč za m² podlahové plochy + DPH, a to v následujícím stupni rozestavěnosti: monolitické stěny a stěny z keramických bloků bez omítek, betonové podlahy, výplně otvorů obvodového pláště hliník s trojsklem, bezpečnostní vstupní dveře do jednotky, instalace stoupacího vedení , nápojné body v instalační šachtě, příprava pro rozvod vzduchotechniky. Dokončení a kolaudace jednotky na základě smlouvy o dílo, kterou kupující podepisuje spolu se smlouvou o smlouvě budoucí kupní do 6 měsíců od podpisu Rezervační smlouvy. V domě se nabízí k prodeji několik dalších komerčních jednotek, které lze po souhlasu prodávajícího dispozičně dělit, případně vzájemně slučovat. Možnost koupě venkovního parkovacího stání, parkovacího stání a sklepní kóje v 1. PP domu.

Termín zahájení výstavby podzim 2021.

Termín dokončení výstavby rok 2024.

Užitná plocha: 273,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,95
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Technický stav - lepší / novostavba	0,95
K5 Velikost - nepatrně menší	0,97
K6 Vybavení - horší / Shell & Core	1,10



Zdroj:
<https://reality.idnes.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
19 159 140	273,40	70 077	0,96	67 274

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 nereflektuje 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	64 214 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 236 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 300 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných objektů se pohybují v poměrně širokém rozmezí 64.200,- Kč/m² až 89.300,- Kč/m² užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažují jednotkovou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 71.200,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	71 200 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	463,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 001 200 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	33 001 200 Kč
----------------------------	----------------------

Silné stránky

- velmi dobrý stavebně technický stav, nadstandardní vybavení a konstrukční řešení interiéru jednotky, možnost využití tří vstupů z ulice a jednoho bočního z průchodu domu, tzn., že je možné jednotku dispozičně rozdělit na menší části, prosklené výkladce orientované do ulice, vstup z veřejné komunikace zajištěn po vlastních pozemcích.

Slabé stránky

- negarantované vlastní parkování / možnost parkování v omezené kapacitě na veřejné komunikaci v blízkosti objektu.

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.

V daném případě byla pro určení výsledné hodnoty použita srovnávací metoda v souladu s definicí "**tržní hodnoty**" (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy 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.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

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 určuji tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí na:

33 000 000 Kč

slovy: Třicetřímilionů Kč

KONCESNÍ LISTINA

Zhotovitel zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 121979

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, IČ: 106 68 233.

Ing. Tomáš Volek je znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí č. 207/198/CON/2021-RE s platností do 30.4.2026.

Ve Velaticích 12.02.2024



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: TV-02/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpisy z katastru nemovitostí LV 8723, LV 9067

2

LV č. 8723

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 09:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610887 Lesná

List vlastnictví: 8723

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
All 4 office s.r.o., Nejedlého 373/1, Lesná, 63800 Brno	27735443	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
373/91	jiný nebytový prostor		byt.z.	4635/68913
obchod				
Vymezeno v:				
Budova	Lesná, č.p. 373, byt.dům, LV 8409			
	na parcele	1/1, LV 8409		
		1/29, LV 8409		
		1/30, LV 8409		
Parcela	1/1	zastavěná plocha a nádvoří		2277m2
	1/7	ostatní plocha	jiná plocha	40m2
	1/29	zastavěná plocha a nádvoří		19m2
	1/30	zastavěná plocha a nádvoří		48m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2007.

V-13884/2007-702

Pro: All 4 office s.r.o., Nejedlého 373/1, Lesná, 63800 Brno

RČ/IČO: 27735443

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.

LV č. 9067

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2024 00:00:00Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610887 Lesná List vlastnictví: 9067

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i> All 4 office s.r.o., Nejedlého 373/1, Lesná, 63800 Brno	27735443	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1/33		13 ostatní plocha	jiná plocha	
1/35		17 ostatní plocha	jiná plocha	

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)

uložení vodovodního řadu DN 250, respektování ochranného pásma vodovodního řadu DN 250
a další dle čl. VI. smlouvy

Oprávnění pro

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 46347275

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-16832/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení vodovodního řadu DN 250, respektování ochranného pásma vodovodního řadu DN 250
a další dle čl. VI. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.

V-16832/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

-umístění podzemního kabelu v chrániče
- vstup za účelem oprav a údržby zařízení VO
a další dle čl. VII. smlouvy

Oprávnění pro

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barviřská
822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

Povinnost k

Parcela: 1/33, Parcela: 1/35

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.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