

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8018-482/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík - insolvenční správce
Gočárova 1105/36
500 02 Hradec Králové
IČO: 72074477

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 40 INS
17963 / 2018.

Adresa předmětu ocenění: Pražákova 1008/69, 639 00 Brno

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 7. 3. 2019

Zpracováno ke dni: 7. 3. 2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11. 3. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny:

- nebytové jednotky č. 1008/157 (LV č. 4823), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 309/1785574 na:

- společných částech budovy č.p. 1008 a na pozemcích parc .č. 1684/47, 1684/108, 1684/109, 1684/110, 1684/111, 1684/112, 1684/115, 1684/116, 1684/125, 1684/126, 1684/155, 1684/156, 1684/161, 1684/162 (LV č. 4808),

- pozemcích parc. č. 1684/31, 1684/107, 1684/117, 1684/129, 1684/147, 1684/154 (LV č. 5019),

- pozemcích parc. č. 115/101, 1684/106 (LV č. 5097),

vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně

Adresa předmětu ocenění: Pražákova 1008/69

639 00 Brno

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Štýřice

Počet obyvatel: 379 527

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 893,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 3. 2019 za přítomnosti pana Ing. Petra Huška, zástupce společnosti PSJ, a.s.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 8. 3. 2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Brno
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě ze dne 28. 2. 2013
- povodňový plán České Republiky – mapa záplavových území
- místní šetření ze dne 7. 3. 2019
- informace a údaje sdělené panem Ing. Petrem Huškou při místním šetření
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabídek
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitostí:

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

Podíl:

1/1

Nemovité věci:

Nebytová jednotka č. 1008/157 (LV č. 4823), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 309/1785574 na:

- společných částech budovy č.p. 1008 a na pozemcích parc .č. 1684/47, 1684/108, 1684/109, 1684/110, 1684/111, 1684/112, 1684/115, 1684/116, 1684/125, 1684/126, 1684/155, 1684/156, 1684/161, 1684/162 (LV č. 4808),
- pozemcích parc. č. 1684/31, 1684/107, 1684/117, 1684/129, 1684/147, 1684/154 (LV č. 5019),
- pozemcích parc. č. 115/101, 1684/106 (LV č. 5097),

vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v netypové víceúčelové stavbě AZ Tower, která slouží převážně k administrativním a obchodním účelům. Stavba má celkem 32 podlaží, z čehož jsou 2 podzemní. Objekt byl kolaudován v roce 2013. Jedná se o stavbu ve velmi dobrém stavu, údržba objektu je na velmi dobré úrovni, bez viditelných vad.

Konstrukce stavby je železobetonová monolitická plošná, základy jsou tvořeny železobetonovými pasy s izolací a piloty. Stropy objektu jsou železobetonové monolitické, s rovným podhledem se sádkartonovými podhledy. Schody jsou železobetonové monolitické. Vnější plášť je opatřen obkladem, příp. štukovou omítkou. Střecha je plochá, střešní krytina je tvořena střešní fólií. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované.

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází ve 26. nadzemním podlaží výše popsaného domu. Jedná se o jednu místnost – komoru / archiv o výměře 3,09 m². Omítky jsou štukové, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou kryty keramickou dlažbou, vytápění je ústřední pomocí jednoho radiátoru. Neuvedené vnitřní vybavení chybí. Jednotka je ve velmi dobrém stavu, údržba je na velmi dobré úrovni, bez viditelných vad.

Samotný pozemek na němž stavba stojí je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné komunikaci z ulice Pražákova. Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce, jež navazuje na centrum. V okolí objektu je převážně administrativní a obchodní zástavba. V obci je komplexní občanská vybavenost, v místě dobře dostupná.

Z hlediska životního prostředí se jedná o rušnou lokalitu. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD s dobrou dostupností do centra, dále i zastávky dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou dobré v okolí stavby nebo přímo ve stavbě.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 7. 3. 2019 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu – nákladovou metodu a metodu tržního srovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění nákladovou metodou

1. Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. Pozemky

II. Ocenění srovnávací metodou

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění nákladovou metodou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,492}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,891$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,329$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,918$$

1. Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122
Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka č. 1008/157:	3,09 * 1,00 = 3,09 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	3,09 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované, piloty	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový monolitický skelet	S	100

3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	střešní fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	obklady, štuková omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtahy	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	8,20	100	1,54	12,63
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8033

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 263,10
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8033
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 964,51
Plná cena: 3,09 m ² * 21 964,51 Kč/m ²	=	67 870,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,940
=	63 798,12 Kč
*	1,329
=	84 787,70 Kč

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **84 787,70 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,492**

Index polohy pozemku I_P = **0,891**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,492 * 1,000 * 0,891 = 1,329$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		3 893,-	1,329		5 173,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/47	1 065	5 173,80	5 510 097,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/108	1 354	5 173,80	7 005 325,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/109	32	5 173,80	165 561,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/110	937	5 173,80	4 847 850,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/111	114	5 173,80	589 813,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/112	76	5 173,80	393 208,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/115	6	5 173,80	31 042,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/116	16	5 173,80	82 780,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/125	9	5 173,80	46 564,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/126	20	5 173,80	103 476,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/155	4	5 173,80	20 695,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/156	3	5 173,80	15 521,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/161	4	5 173,80	20 695,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1684/162	2	5 173,80	10 347,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/31	397	5 173,80	2 053 998,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/107	5	5 173,80	25 869,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/117	72	5 173,80	372 513,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/129	10	5 173,80	51 738,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/147	25	5 173,80	129 345,-

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/154	3	5 173,80	15 521,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	115/101	13	5 173,80	67 259,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1684/106	68	5 173,80	351 818,40
Stavební pozemky - celkem			4 235		21 911 043,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **21 911 043,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 21 911 043,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **21 911 043,- Kč**

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **84 787,70 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 21 911 043,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 309 / 1 785 574

Hodnota spoluvlastnického podílu: 21 911 043,- Kč * 309 / 1 785 574 + 3 791,78

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně - zjištěná cena = **88 579,48Kč**

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1. Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně	88 579,50 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	84 787,70 Kč
1.2. Pozemky	3 791,78 Kč
	<u>= 88 579,50 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 88 579,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **88 580,- Kč**

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně – nákladová hodnota **88 580,- Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi obchodovanými nebo nabízenými k prodeji v blízké lokalitě a obdobném čase. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno s realizovanými prodeji. Zdrojem informací o ceně srovnávaného nemovitého majetku jsou kupní smlouvy.

Srovnávané nemovitosti

1. Kupní smlouva ze dne 26. 4. 2018, V-10041/2018-702
 - Nebytová jednotka č. 1008/161
 - výměra 3,09 m², 28. NP
 - k.ú. Štýřice, obec Brno
 - cena 72.424,46 Kč
2. Kupní smlouva ze dne 28. 11. 2017, V-29253/2017-702
 - Nebytová jednotka č. 1008/154
 - výměra 3,09 m², 25. NP
 - k.ú. Štýřice, obec Brno
 - cena 60.324,46 Kč
3. Kupní smlouva ze dne 26. 9. 2017, V-23236/2017-702
 - Nebytová jednotka č. 1008/149
 - výměra 3,09 m², 24. NP
 - k.ú. Štýřice, obec Brno
 - cena 72.424,46 Kč
4. Kupní smlouva ze dne 1. 8. 2017, V-19746/2017-702
 - Nebytová jednotka č. 1008/144
 - výměra 2,96 m², 23. NP
 - k.ú. Štýřice, obec Brno
 - cena 72.431,85 Kč

Srovnávané nemovitosti jsou totožné nebytové prostory ve stejné stavbě, stejně vybavené, ve stejném stavu. Objekty byly obchodovány v letech 2017 a 2018 – případné navýšení hodnoty na současnou cenovou úroveň je zohledněno v koeficientu K6.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	72 424,46	1,00	72424	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	72 424
2	60 324,46	1,00	60324	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	60 934
3	72 424,46	1,00	72424	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	73 903
4	72 431,85	1,00	72432	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	74 657
Celkem průměr											70 479
Minimum											60 934
Maximum											74 657
Směrodatná výběrová odchylka - s											6 431
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											64 048
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											76 910
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů, uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

70.000,- Kč

**Nebytový prostor v budově AZ Tower v Brně –
srovnávací hodnota**

70 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle nákladové metody **88 580,-- Kč**

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody **70 000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí a účelu posudku se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase na

70 000,-Kč

Slovy: Sedmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 11. 3. 2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8018-482/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Povodňový plán České republiky – mapa záplavových území
- III. Územní plán
- IV. Fotodokumentace

I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1008/157
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1008
Katastrální území:	Štýřice [610186]
Číslo LV:	4823
Podíl na společných částech:	309/1785574

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno vedení

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 4808
Katastrální území: Štýřice [610186]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Agir spol. s r.o., Skoupý 36, 26255 Petrovice	1526356/138381985
ASTORIA COMPANY, s.r.o., U Jezera 2877/11, Stodůlky, 15500 Praha 5	6443/255082
AZ SERVIS, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	179909/1785574
AZ TOW Solar, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	10883/1785574
AZ TOWER a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1651538980207848437/3602968714254000000
BELTREX, spol. s r.o., Za Humny 335, 66451 Kobylnice	1661/127541
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	13103/1785574
SJM Borkovec Petr Ing. a Borkovcová Lucie Bc., <i>Borkovec Petr Ing., Krasová 600/12, Maloměřice, 61400 Brno</i> <i>Borkovcová Lucie Bc., č. p. 103, 66601 Břežina</i>	4710/892787
Collegas Investing s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	2967449/276763970
CONDOR CAPITAL, a.s., Hlinky 49/126, Pisárky, 60300 Brno	16985/892787
DataLife Group s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1564221/138381985
Digitis, s.r.o., Dukelská 456/21, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	654831/55352794
EZ INVEST, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1844857323/281864334590
FenStar s.r.o., Fenstarová č. ev. 1, 68401 Hodějice	10403/1785574
GEOMAT s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1706989/138381985
GREI, investiční skupina a.s., náměstí Před bateriemi 860/16, Střežovice, 16200 Praha 6	976/892787
Hoplíček Tomáš Bc., Erbenova 626, 78344 Náměšť na Hané	1247879/276763970
SJM Hrouzek Zdeněk JUDr. a Hrouzková Martina, <i>Hrouzek Zdeněk JUDr., Stráž 560/7, Štýřice, 63900 Brno</i> <i>Hrouzková Martina, Anenská 267, 66446 Sílůvky</i>	4919/892787
HV Investment Czech s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	8441261/830291910
Kalabus Tomáš JUDr., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	97810/15177379
SJM Kalabus Tomáš JUDr. a Kalabusová Žaneta Ing., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	137937/30354758
Kolar Johann, Leopold-Forstner Str. 3, 2000 Stockerau, Rakouská republika	359397/39537710
KOLIBRI COMPANY s.r.o., Italská 2564/57, Vínohrady, 12000 Praha 2	7303/1785574
Koudela Jaromír MVDr., Lerchova 329/41, Stránice, 60200 Brno	1101333/138381985
SJM Kykrych Radomír a Kykrychová Iva Ing., č. p. 183, 66467 Sobotovice	2860/892787
Kyzlink Jiří, Obůrka 304, 67801 Blansko	474116756874/167034404424797
Lehký Radek, Zemědělská 498, 66463 Žabčice	8567/1785574
Mach & Mrázik, advokátní kancelář, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	332004796621/553527940000000
Maršálek Jiří Ing., Lysická 293/11, Ivanovice, 62100 Brno	110390320643/13838198500000
NATTYS one s.r.o., Ernsta Macha 865/27c, Chřtice, 64300 Brno	925133062201/334068808849594
NEMESIS Invest s.r.o., Bochořákova 3199/13c, Žabovřesky, 61600 Brno	1086662554/140932167295
Office Place CZ s.r.o., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2473/1785574
PKV Investments s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	603223/39537710
Prášek Josef, Karlov 289, Janovice, 59501 Velká Bíteš	140891082460456/25890332685843535
PROPERITY, s.r.o., Bauerova 491/10, Pisárky, 60300 Brno	1663/1785574
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	309/1785574

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	309/1785574
Royal Comfort Moravia s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	8683/892787
SAXBERG & PARTNERS a.s., Kopečná 987/11, Staré Brno, 60200 Brno	12324/892787
Sdružení rozhodců, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	35123/1785574
Slunečková Jitka Ing., Červený kopec 887/2a, Štýřice, 63900 Brno	574811/138381985
Tesař Lukáš, Provazníkova 1237/17, Černá Pole, 61300 Brno	2853/892787
THERMAL TREND spol. s r.o., č. p. 271, 69168 Starovičky	155283/1785574
TLC Trainings and Languages, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	24711/892787
TRV Trend a.s., Edisonova 3047/1, Královo Pole, 61200 Brno	477161/138381985
Velecký Rastislav Ing., V Zátíší 911, 68604 Kunovice	5637/1785574
Vochozka Petr, Dukelská 373, Dolní Předměstí, 57201 Polička	9241/1785574
Vojáček Pavel, Langrova 824/13, Slatina, 62700 Brno	815/127541

Pozemky

Parcelní číslo
1684/47
1684/108
1684/109
1684/110
1684/111
1684/112
1684/115
1684/116
1684/125
1684/126
1684/155
1684/156
1684/161
1684/162

Stavby

Číslo
Štýřice č. p. 1008, na pozemku p. č. 1684/47 , 1684/108 , 1684/109 , 1684/110 , 1684/111 , 1684/112 , 1684/115 , 1684/116 , 1684/125 , 1684/126 , 1684/155 , 1684/156 , 1684/161 , 1684/162

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5019
Katastrální území: Štýřice [610186]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Agir spol. s r.o., Skoupý 36, 26255 Petrovice	1526356/138381985
ASTORIA COMPANY, s.r.o., U jezera 2877/11, Stodůlky, 15500 Praha 5	45101/1785574
AZ SERVIS, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	179909/1785574
AZ TOW Solar, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	10883/1785574
AZ TOWER a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	14234084233104534072251/31068399223012242000000
BELTRES, spol. s r.o., Za Humny 335, 66451 Kobylnice	23254/1785574
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	13103/1785574
SJM Borkovec Petr Ing. a Borkovcová Lucie Bc., <i>Borkovec Petr Ing., Krasová 600/12, Maloměřice, 61400 Brno</i> <i>Borkovcová Lucie Bc., č. p. 103, 66601 Břežina</i>	9420/1785574
Collegas Investing s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	2967449/276763970
CONDOR CAPITAL, a.s., Hlinky 49/126, Pisárky, 60300 Brno	33970/1785574
DataLife Group s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1564221/138381985
Digitis, s.r.o., Dukelská 456/21, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	654831/55352794
EZ INVEST, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1844857323/281864334590
FenStar s.r.o., Fenstarová č. ev. 1, 68401 Hodějovice	10403/1785574
GEOMAT s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1706989/138381985
GREI, investiční skupina a.s., náměstí Před bateriemi 860/16, Střešovice, 16200 Praha 6	1952/1785574
Hoplíček Tomáš Bc., Erbenova 626, 78344 Náměšť na Hané	1247879/276763970
SJM Hrouzek Zdeněk JUDr. a Hrouzková Martina, <i>Hrouzek Zdeněk JUDr., Stráž 560/7, Štýřice, 63900 Brno</i> <i>Hrouzková Martina, Anenská 267, 66446 Sluňovice</i>	9838/1785574
HV Investment Czech s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	8441261/830291910
Kalabus Tomáš JUDr., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	97810/15177379
SJM Kalabus Tomáš JUDr. a Kalabusová Žaneta Ing., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	137937/30354758
Kolar Johann, Leopold-Forstner Str. 3, 2000 Stockerau, Rakouská republika	359397/39537710
KOLIBRI COMPANY s.r.o., Italská 2564/57, Vinohrady, 12000 Praha 2	7303/1785574
Koudela Jaromír MVDr., Lerchova 329/41, Stránice, 60200 Brno	1101333/138381985
SJM Kykrych Radomír a Kykrychová Iva Ing., č. p. 183, 66467 Sobotovice	5720/1785574
Kyzlík Jiří, Obůrka 304, 67801 Blansko	474116756874/167034404424797
Lehký Radek, Zemědělská 498, 66463 Žabčice	8567/1785574
Mach & Mrázek, advokátní kancelář, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	332004796621/55352794000000
Maršálek Jiří Ing., Lysická 293/11, Ivanovice, 62100 Brno	110390320643/13838198500000
NATTYS one s.r.o., Ernsta Macha 865/27c, Chrlice, 64300 Brno	131871746143/47724115549942
NEMESIS Invest s.r.o., Bochořákova 3199/13c, Žabovřesky, 61600 Brno	1086662554/140932167295
Office Place CZ s.r.o., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2473/1785574
PKV Investments s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	603223/39537710
Prášek Josef, Karlov 289, Janovice, 59501 Velká Bíteš	140891082460456/25890332685843535
PROPERITY, s.r.o., Bauerova 491/10, Pisárky, 60300 Brno	1663/1785574
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	309/1785574

Royal Comfort Moravia s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	17366/1785574
SAXBERG & PARTNERS a.s., Kopečná 987/11, Staré Brno, 60200 Brno	24648/1785574
Sdružení rozhodců, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	35123/1785574
Slunečková Jitka Ing., Červený kopec 887/2a, Štýřice, 63900 Brno	574811/138381985
Tesař Lukáš, Provazníková 1237/17, Černá Pole, 61300 Brno	5706/1785574
THERMAL TREND spol. s r.o., č. p. 271, 69168 Starovičky	77852/892787
TLC Trainings and Languages, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	24711/892787
TRV Trend a.s., Edisonova 3047/1, Královo Pole, 61200 Brno	477161/138381985
Velecký Rastislav Ing., V Zátěží 911, 68604 Kunovice	5637/1785574
Vochozka Petr, Dukelská 373, Dolní Předměstí, 57201 Polička	9241/1785574
Vojáček Pavel, Langrova 824/13, Slatina, 62700 Brno	11410/1785574

Pozemky

Parcelní číslo
1684/31
1684/107
1684/117
1684/129
1684/147
1684/154

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5097
Katastrální území: Štýřice [610186]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Agir spol. s r.o., Skoupý 36, 26255 Petrovice	1526356/138381985
ASTORIA COMPANY, s.r.o., U jezera 2877/11, Stodůlky, 15500 Praha 5	45101/1785574
AZ SERVIS, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	179909/1785574
AZ TOW Solar, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	10883/1785574
AZ TOWER a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	2044258228435221438893/4438342746144606000000
BELTRES, spol. s r.o., Za Humny 335, 66451 Kobylnice	23254/1785574
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	13103/1785574
SJM Borkovec Petr Ing. a Borkovcová Lucie Bc., <i>Borkovec Petr Ing., Krasová 600/12, Maloměřice, 61400 Brno</i> <i>Borkovcová Lucie Bc., č. p. 103, 66601 Břežina</i>	9420/1785574
Collegas Investing s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	2967449/276763970
CONDOR CAPITAL, a.s., Hilinky 49/126, Pisárky, 60300 Brno	33970/1785574
DataLife Group s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1564221/138381985
Digitis, s.r.o., Dukelská 456/21, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	654831/55352794
EZ INVEST, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1844857323/281864334590
FenStar s.r.o., Fenstarová č. ev. 1, 68401 Hodějovice	10403/1785574
GEOMAT s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	1706989/138381985
GREI, investiční skupina a.s., náměstí Před bateriemi 860/16, Střešovice, 16200 Praha 6	1952/1785574
Hoplíček Tomáš Bc., Erbenova 626, 78344 Náměšť na Hané	1247879/276763970
SJM Hrouzek Zdeněk JUDr. a Hrouzková Martina, <i>Hrouzek Zdeněk JUDr., Stráž 560/7, Štýřice, 63900 Brno</i> <i>Hrouzková Martina, Anenská 267, 66446 Sluňovky</i>	9838/1785574
HV Investment Czech s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	8441261/830291910
Kalabus Tomáš JUDr., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	97810/15177379
SJM Kalabus Tomáš JUDr. a Kalabusová Žaneta Ing., Šebrov 201, 67922 Šebrov-Kateřina	137937/30354758
Kolar Johann, Leopold-Forstner Str. 3, 2000 Stockerau, Rakouská republika	359397/39537710
KOLIBRI COMPANY s.r.o., Italská 2564/57, Vinohrady, 12000 Praha 2	7303/1785574
Koudela Jaromír MVDr., Lerchova 329/41, Stránice, 60200 Brno	1101333/138381985
SJM Kykrych Radomír a Kykrychová Iva Ing., č. p. 183, 66467 Sobotovice	5720/1785574
Kyzlínek Jiří, Obůrka 304, 67801 Blansko	474116756874/167034404424797
Lehký Radek, Zemědělská 498, 66463 Žabčice	8567/1785574
Mach & Mrázek, advokátní kancelář, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	332004796621/55352794000000
Maršálek Jiří Ing., Lysická 293/11, Ivanovice, 62100 Brno	110390320643/13838198500000
NATTYS one s.r.o., Ernsta Macha 865/27c, Chrlice, 64300 Brno	131871746143/47724115549942
NEMESIS Invest s.r.o., Bochořákova 3199/13c, Žabovřesky, 61600 Brno	1086662554/140932167295
Office Place CZ s.r.o., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2473/1785574
PKV Investments s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	603223/39537710
Prášek Josef, Karlov 289, Janovice, 59501 Velká Bíteš	77788277508776/25890332685843535
PROPERITY, s.r.o., Bauerova 491/10, Pisárky, 60300 Brno	1663/1785574
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	309/1785574

Royal Comfort Moravia s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	17366/1785574
SAXBERG & PARTNERS a.s., Kopečná 987/11, Staré Brno, 60200 Brno	24648/1785574
Sdružení rozhodců, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	35123/1785574
Slunečková Jitka Ing., Červený kopec 887/2a, Štýřice, 63900 Brno	574811/138381985
Tesař Lukáš, Provazníkova 1237/17, Černá Pole, 61300 Brno	5706/1785574
THERMAL TREND spol. s r.o., č. p. 271, 69168 Starovičky	77852/892787
TLC Trainings and Languages, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	49422/1785574
TRV Trend a.s., Edisonova 3047/1, Královo Pole, 61200 Brno	477161/138381985
Velecký Rastislav Ing., V Zátěží 911, 68604 Kunovice	5637/1785574
Vochozka Petr, Dukelská 373, Dolní Předměstí, 57201 Polička	9241/1785574
Vojáček Pavel, Langrova 824/13, Slatina, 62700 Brno	11410/1785574

Pozemky

Parcelní číslo
115/101
1684/106

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

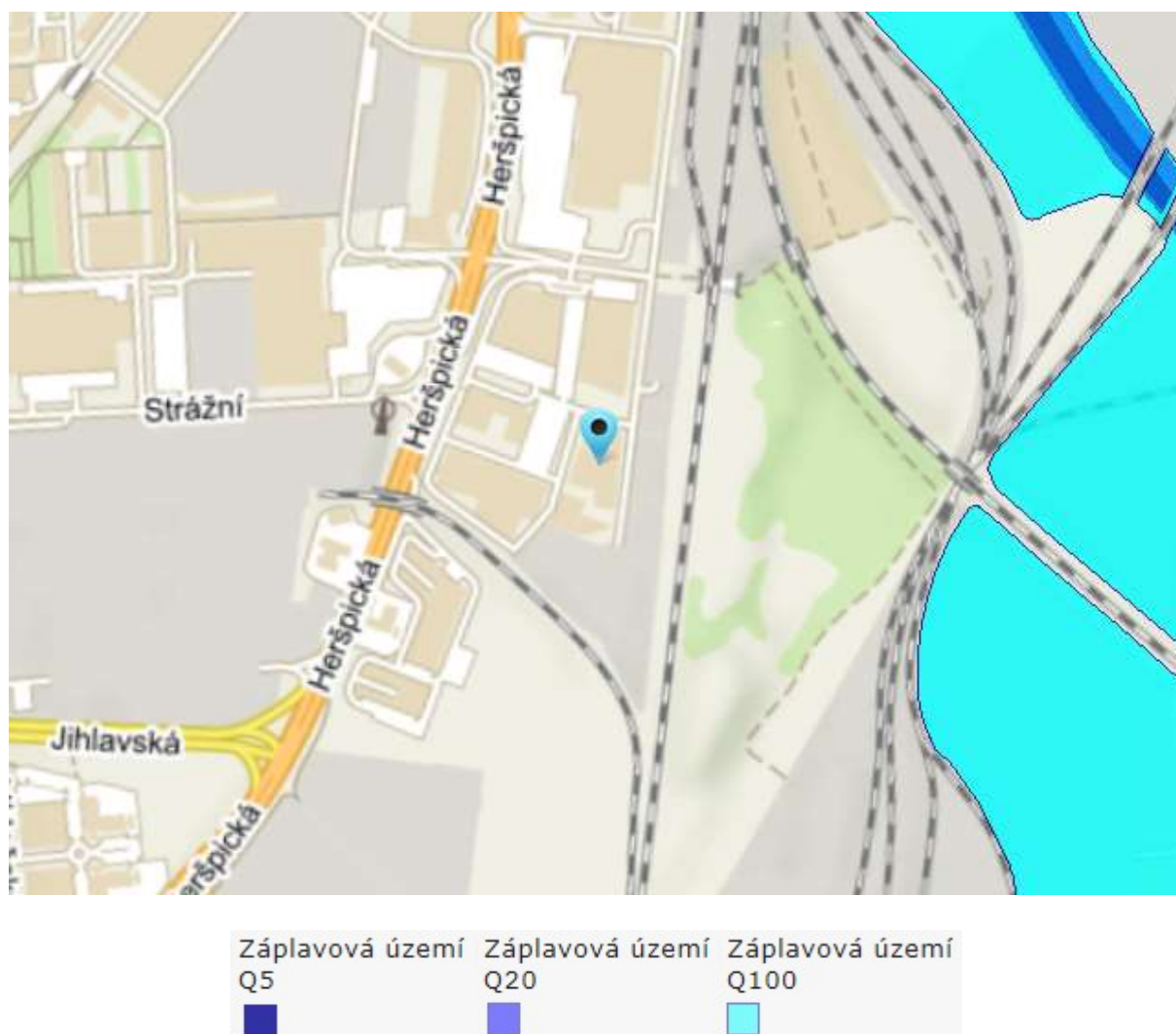
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

II. Povodňový plán České republiky – mapa záplavových území



IV. Fotodokumentace



pohled na budovu



přístup k nebytové jednotce ze společné chodby



nebytová jednotka