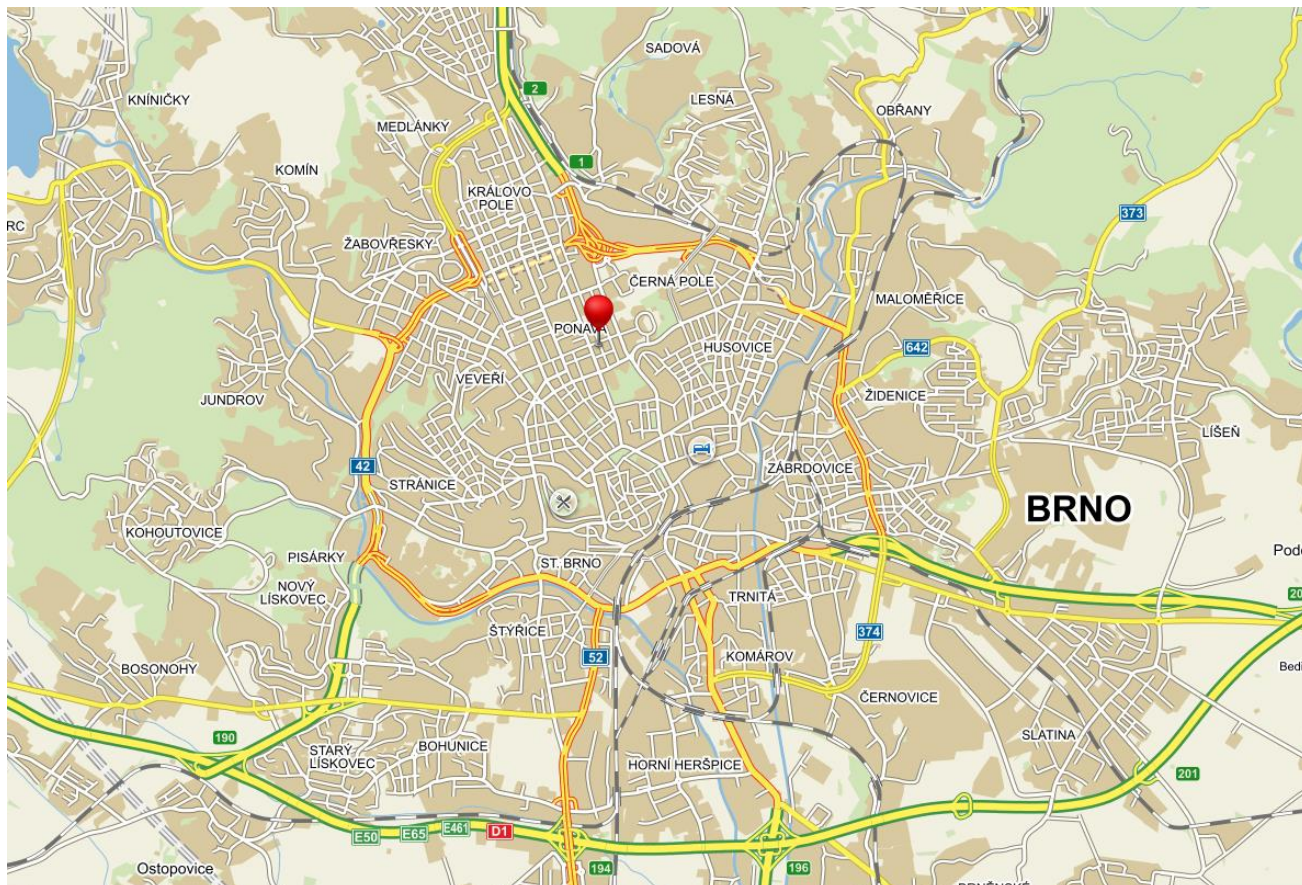


Znalecký posudek č. 5902 – 132/2015

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku **parcelní číslo 689/2**, jehož součástí je **jiná stavba bez čp./če.**
v katastrálním území Ponava, obci Brno, okrese Brno-město



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 26.6.2015

Účel posudku:

ocenění nemovité věci jako podklad pro dražbu

Podle stavu ke dni 30.6.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 7. července 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek parcelní číslo 689/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čísla popisného či evidenčního v katastrálním území Ponava, obci Brno, okrese Brno-město.

2. Informace o nemovitosti :

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <i>Adresa</i> | : 602 00 Brno Ponava, Staňkova 375/23 |
| <i>Kraj</i> | : Jihomoravský |
| <i>Okres</i> | : Brno-město |
| <i>Obec</i> | : Brno |
| <i>Katastrální území</i> | : Ponava |

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 30. června 2015 znalcem za účasti zástupců vlastníka.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ponava LV č. 4 ze dne 26.6.2015
- 2) kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) místní šetření znalce dne 30.6.2015, fotodokumentace,
- 4) pasport stavby z roku 1990,
- 5) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 6) informace realitních kanceláří o nájmu a prodeji obdobných staveb

5. Použitá literatura :

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze

z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmu obdobných nemovitostí. V posuzovaném případě nebude tato výpočtová metoda aplikovaná, neboť stavba není schopna okamžitého užívání, snad jenom jako temperované skladovací prostory a tento přístup by výslednou cenu nemovité věci zkreslil. Posuzovaná nemovitá věc má značné rozvojové možnosti do budoucna automaticky spojené s rozsáhlými investicemi, v současnosti nelze tvrdit, že je objekt schopen okamžitého trvalého efektivního využití.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4 je

**ČESKA TELEVIZE, IČ 000 27 383
147 00 Praha 4 Podolí, Na Hřebenech II 1132/4**

vlastníkem oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 689/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 567,0 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp./če. v katastrálním území Ponava, obci Brno, okrese Brno-město.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko :

Dům stojí v místě, kde nehrozí sesuvy půdy ani povodně, radonové riziko není zvažováno.

9. Věcná břemena, zátěže, právní a faktický stav:

Věcná břemena dle evidence na posuzované nemovité věci ke dni ocenění nevážnou. Výsledkem účastníků místního šetření znalec zjistil dvě skutečnosti:

- v prostoru 1. NP. stavby najdeme energetická zařízení, která náleží správci energetické sítě či dodavateli elektrické energie. Existence takového to zařízení a možnost vstupu do objektu (jeho části) za účelem kontroly, údržby a oprav tohoto zařízení na LV není zaznamenána ani formou věcného břemene ani jiným ujednáním. Dle zástupců vlastníka takového ujednání není uzavřeno ani v jiné formě mezi vlastníkem nemovité věci a vlastníkem tohoto energetického vybavení.
- správce stavby má za to, že přes 1. NP. oceňované stavby je vedená přípojka elektrické energie do objektu zvaného dnes „Fléda“, který na posuzovanou stavbu navazuje a který je přístupný z ulice Štefánikova. Toto tvrzení je jeho domněnkou, nedokáže to doložit žádnou listinou.

10. Základní popis :

Statutární město Brno leží administrativně v okrese Brno město a náleží pod Jihomoravský kraj. Brno je také obcí s rozšířenou působností. V obci žije 377 502 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014). Brno je rozděleno na 29 samostatných správních celků. Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Ponava, která navazuje severně na sídelní katastr, Ponava je spravována městskou částí Brno – Královo Pole. Vzhledem k poloze objektu – sousedství s Brnem – střed, zde najdeme stavby určené k trvalému bydlení doplněné objekty občanské vybavenosti, na dohled od posuzované stavby leží městský park Lužánky.

Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství. Kromě toho je celkově významným administrativním střediskem, když zde sídlí státní orgány s celostátní kontrolní působností a další důležité instituce. Brno je rovněž významné středisko vysokého školství s 33 fakultami třinácti univerzit a dalších vysokých škol s více než 89 tisíci studenty.

Brno je tradičním místem konání velkých mezinárodních výstav a veletrhů pořádaných na Brněnském výstavišti. Tento rozsáhlý areál započal svůj provoz již roku 1928 a dnes je považován také za jednu z kulturních památek

města. Největší pořádanou událostí je mezinárodní strojírenský veletrh. Brno proslulo i coby dějiště velkých motoristických závodů konaných na Masarykově okruhu.

K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk na stejnojmenném kopci a katedrála svatého Petra a Pavla na vršku Petrov utvářející charakteristické panorama města a často vyobrazovaná jako jeho symbol. Druhým dochovaným hradem na území Brna je Veveří tyčící se nad Brněnskou přehradou. Další významnou památkou je funkcionalistická vila Tugendhat, která byla zapsána mezi Světové dědictví UNESCO či mnoho jiných architektonicky či technicky unikátních objektů.

Brno, jako druhé největší město v ČR, poskytuje svým obyvatelům dostatek pracovních příležitostí a různorodého pracovního uplatnění, dobré dopravní spojení na všechny směry ČR a díky letišti spojení i s jinými metropolemi především Evropy, příjemné prostředí k bydlení a dostatek kulturně či sportovně atraktivních míst k trávení volného času.

Posuzovaný objekt, evidovaný ve veřejném seznamu jako jiná stavba bez čp./če., je na uličním průčelí i v předložené PD označená čísly popisným a evidenčním 375/23, ve veřejném seznamu toto označení chybí. Jedná se o stavbu, která po celou dobu své životnosti sloužila jako objekt technického zázemí studia ČT Brno, asi dva roky je budova opuštěná. Pozemek parcelní číslo 689/2 – zastavěná plocha a nádvoří je posuzovanou stavbou plně zastavěn, objekt je součástí souvislé uliční zástavby ulice Staňkovy a tak k severnímu i jižnímu štítu posuzované stavby přiléhají sousední objekty, na západní průčelí pak navazuje stavba jiného vlastníka na parcele číslo 689/1, již z čísla parcel je zřejmé, že v minulosti dnes právně rozdělaná budova tvořila jeden celek.

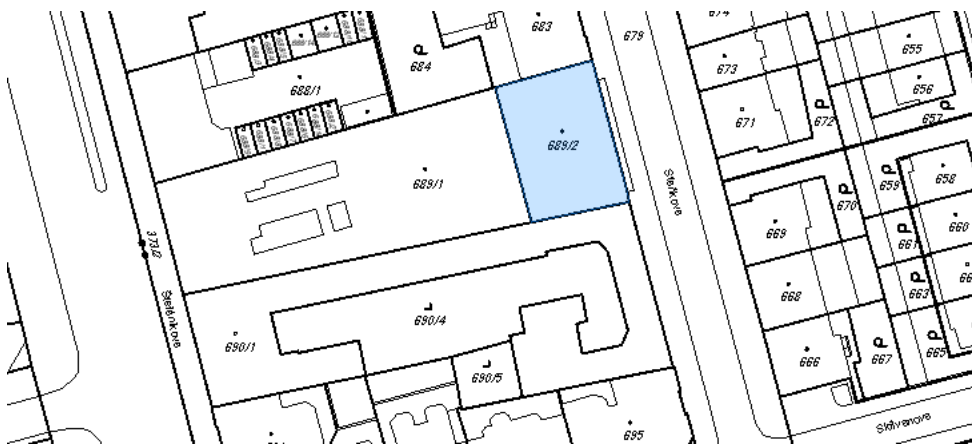
V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek je zařazen do platné cenové mapy města Brna číslo 10.

Stavba, zjištěná na oceňovaném pozemku parcelní číslo 689/2, není ke dni ocenění užívána. V době, kdy byla užívána sloužila jako dílny, kanceláře a technické zázemí ČT, Studia Brno.

11. Obsah ocenění

- Stavební pozemek parcelní číslo 689/2 v katastrálním území Ponava, obci Brno
- Jiná stavba na pozemku parcelní číslo 689/1 v katastrálním území Ponava, obci Brno.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 689/2 je plně zastavěn posuzovanou jinou stavbou bez čp./če. v k.ú. Ponava, obci Brno

12. Popis nemovitých věcí

a) pozemek parcelní číslo 689/2 v katastrálním území Ponava, obci Brno

Pozemek, jež je předmětem ocenění, je zařazen do Cenové mapy města Brna. Plocha je nakloněná k východu, v objektu se to neprojeví. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, stavba je na všechny napojená. Parcela je zcela zastavěná posuzovanou stavbou, parcela tvořící ulici Staňkovou náleží Statutárnímu městu Brnu.

b) Objekt technického zázemí ČT – jiná stavba na pozemku parcelní číslo 689/2 v katastrálním území Ponava, obci Brno, okres Brno-město

Posuzovaná stavba byla předána do užívání kolem roku 1975, objekt postaven jako dílny a sklady Studia Brno České televize má tři nadzemní podlaží, není podsklepená, zastřešení tvoří plochá střecha. Budova původně tvořila jeden celek s objektem ležícím za západním průčelím, stavbou dnes známou jako „Fléda“, ta je dnes přístupná jen z ulice Štefániková, je možné, že hlavní přípojka elektrické energie je stále vedená z rozvodny v posuzované stavbě.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný objekt je založen na žb. patkách a pásech izolovaných proti zemní vlhkosti, nosný systém ocelový skelet s příčně uloženými průvlaky, podélné ocelové žebra vynášejí žb. stropy vylévané do skrytého bednění tvořeného plechem VSŽ. Konstrukční prvky ocelového skeletu tvoří válcované I a U profily, systém je ztužen podélnými i příčnými ztužidly, nosné sloupy systému jsou obezděny Cpp a zaomítané. Obvodový plášť je vyzdívaný keramickým zdívem v tl. 450 mm, přičemž uliční průčelí 2. a 3. NP. je z větší části tvořeno zavěšeným Boletickým panelem, schodišťovou stěnu tvoří zdivo s velkým Copilitovým oknem. Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou rovněž provedené z keramického zdíva v různých tloušťkách až do 300 mm. V objektu najdeme jedno schodiště, na ocelových schodnicích jsou navařeny ocelové stupně vylité betonem s nášlapnou vrstvou z PVC, chybí podstupnice. Vertikální dopravu po objektu zajišťují dále dva výtahy – osobní a nákladní výtah se strojovny umístěnými nad střešní konstrukci stavby.

Výplně otvorů, tak jak všechny konstrukce stavby, jsou původní, okna jednak v systému Boletického panelu i ostatní okna jsou dřevěná, zdvojená, kloubová, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty, plně, dveře jedno i dvoukřídlé. Vstupní dveře do budovy z ulice Staňkové jsou dobové hliníkové prosklené, vrata a některé dveře do technických prostor plechová. Prostory 3. NP. prosvětlují střešní světlíky. Fasádu mimo systém Boletického panelu chrání v uličním průčelí kabřincový obklad v části schodiště realizovaný přes všechny podlaží, ostatní plochy fasády jsou opatřeny cementovou omítkou. Vnitřní omítky běžné, vápenné, štukové, v sociálních zázemích a úklidových prostorech běžné bělinové obklady. Stropní konstrukce jsou ve většině prostor opatřeny zavěšenými podhledy různého provedení, v závislosti na účelu užití místností, v prostorech technického zázemí většinou podhledy chybí. Nášlapné vrstvy podlah tvoří dlažby a to jak teracové tak keramické, technické prostory cementový potěr, dílny sklady a kanceláře PVC s dřevěným soklem. Stavba je napojená na všechny inženýrské sítě. Zdrojem vody je veřejný vodovod, ohřev TUV samostatný plynový zásobník, odvod splátek do veřejného kanalizačního řádu. Plyn zajišťuje i vytápění stavby, jeden okruh ÚT pro celý objekt má kotelnou umístěnou v nejvyšším podlaží stavby, v systému najdeme kotle dva, přičemž druhý je záložní. Ve stejném prostoru – kotelně, je instalován i plynový zásobník TUV. Elektrická energie je přivedena do prostoru rozvodny přístupné z ulice umístěné na levé straně stavby, na rozvodnu a trafostanici navazuje vnitřní rozvodna objektu, vybavení dobové, dnes zcela nefunkční, díky modernizaci technologií je původní rozsáhlé vybavení umístěno do jednoho bloku, přičemž hlavní rozvodna v budově o ploše větší než 40,0 m² je již zcela zbytečná.

V objektu najdeme rozsáhlé rozvody vzduchotechniky, hlavní strojovna je situována ve 2. NP. stavby, ve 3. NP. najdeme filtrační část systému, technologické vybavení je dobové, technicky i morálně zastaralé a neekonomické. V budově je instalován kompletní systém protipožární ochrany, který nesplňuje dnešní požadavky na tyto systémy. Celek doplňuje dobová EPS.

Dispoziční řešení stavby:

V 1. NP. objektu při pohledu z ulice v pravé části najdeme hlavní vstup do stavby, dveře ze zádveří vpravo vedou k hlavnímu uzavěru vody a plynu, v hlavní chodbě mimo vřátnice a schodišťového prostoru nejdeme i dveře do osobního výtahu, dvoukřídlými dveřmi vstupujeme do chodby v 1. NP., ze které je přístupné sociální zázemí včetně šaten, úklidová místnost i hlavní parkoviště, kde na ploše 131,0 m² přístupné z ulice dvěma dvoukřídlými vraty je možno parkovat nejenom osobní automobily, ale i dodávky, původně zde najížděly přenosové vozy ČT. Světlá výška vrat činí 3800 mm. Z toho parkoviště pak dalšími dveřmi vcházíme do průjezdu, opět je zde možno vjet samostatnými vraty z ulice, zde je zřízená rampa k nákladnímu výtahu, odtud vede i vstup do prostor technického zázemí, elektrické rozvodny, skladovacích prostor.

2. NP. přístupné buď schodištěm nebo výtahy, původně obsahovalo především dílenské prostory – truhlářská, čalounická, malířská a jiné dílny doplněno manipulační halou, skladovacími prostory ale i kompletním sociálním zázemím a úklidovou místností. Strojovna vzduchotechniky je situována u nákladního výtahu.

3. NP. objektu bylo rozděleno na jednotlivé kanceláře přístupné z vnitřní chodby a haly prosvětlené střešními světlíky, odtud je přístupná i kotelná a opět kompletní sociální zázemí. Ze strojovny vzduchotechniky v tomto podlaží lze vyjít po ocelovém schodišti nad objektem „Fléda“ na střechu posuzované stavby, ovšem hlavní výstup na střechu je zřízen výletem po žebříku z horní podesty schodiště v posuzované budově.

Přehled využitelných ploch v objektu:

Celková podlahová plocha: 1429,49 m²

Z toho:

- Celkem ploch parkovacích: 177,72 m²
- Celkem ploch komunikačních včetně výtahů: 306,89 m²
- Celkem ploch technického zázemí: 220,55 m²
- Celkem ploch sociálního zázemí: 115,83 m²
- Celkem ploch užitných: 614,82 m²

Rozdělení ploch po podlažích:

1. Podzemní podlaží – celková podlahová plocha 445,40 m²

- Parkovací plochy: $131,88 + 45,84 = 177,72 \text{ m}^2$
- Komunikační prostory včetně výtahů: $20,71 + 12,52 + 4,08 + 6,53 + 14,17 + 15,46 + 6,42 + 1,8 + 12,79 = 94,48 \text{ m}^2$
- Technické zázemí: $18,48 + 20,40 + 45,84 + 3,41 + 2,68 = 90,81 \text{ m}^2$
- Plocha sociálního zázemí: $1,81 + 3,68 + 5,32 + 5,42 + 10,25 + 1,12 + 3,6 = 31,20 \text{ m}^2$
- Užitná plocha: $10,07 + 22,20 + 25,34 = 57,61 \text{ m}^2$

1. Nadzemní podlaží – celková podlahová plocha 470,61 m²

- Komunikační prostory včetně výtahů: $27,52 + 5,17 + 33,20 + 1,8 + 12,79 = 80,48 \text{ m}^2$
- Technické zázemí: $32,10 + 11,62 = 43,72 \text{ m}^2$
- Plocha sociálního zázemí: $10,21 + 3,60 + 5,73 + 1,80 + 5,32 + 4,11 + 1,12 + 3,84 + 5,86 = 41,59 \text{ m}^2$
- Užitná plocha: $25,75 + 25,95 + 124,36 + 31,11 + 9,78 + 70,91 + 16,96 = 304,82 \text{ m}^2$

2. Nadzemní podlaží – celková podlahová plocha 513,48 m²

- Komunikační prostory včetně výtahů: $90,52 + 26,82 + 1,8 + 12,79 = 131,93 \text{ m}^2$
- Technické zázemí: $29,61 + 11,09 + 45,32 = 86,02 \text{ m}^2$
- Plocha sociálního zázemí: $5,18 + 4,07 + 4,04 + 1,28 + 1,94 + 5,89 + 3,76 + 5,85 + 11,13 = 43,14 \text{ m}^2$
- Užitná plocha: $25,40 + 25,56 + 26,99 + 16,04 + 16,04 + 32,46 + 38,14 + 17,48 + 18,62 + 17,32 + 18,34 = 252,39 \text{ m}^2$

Střecha – celková podlahová plocha 30,06 m²

- Technické zázemí (strojovny výtahů): $5,76 + 21,60 + 2,7 = 30,06 \text{ m}^2$

Objekty technické infrastruktury

- Přípojka vody, kanalizace, plynu: vše běží v blízkosti fasády objektu
- Venkovní schodiště – ocelové schodiště na střechu po cizím objektu

B. Posudek

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) **Pozemek** v katastrálním území Ponava, Brno

| pozemek parcelní číslo 689/2 - zastavěná plocha a nádvoří | | |
|---|---------------------------|--------------|
| Obec | | Brno |
| Katastrální území | | Ponava |
| Počet obyvatel | Malý lexikon obcí ČR 2014 | nad 300000 |
| Kraj | | Jihomoravský |
| Základní cena | cenová mapa | 5 030,00 |
| Plocha pozemku | P m ² | 567 |
| Cena pozemku CP = ZC*P | | 2 852 010,00 |

b) **Jiná stavba bez čp./če.** na pozemku parcelní číslo 689/2 v k. ú. Ponava, obec Brno

| Podlaží | Zastavěná plocha (m ²) | Konstrukční výška (m) | Objem (m ³) |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1.PP | 567,00 | 4,50 | 2551,50 |
| 1.NP | 567,00 | 3,90 | 2211,30 |
| 2.NP | 567,00 | 3,63 | 2058,21 |
| 1701,00 | | | 6821,01 |
| Průměrná výška podlaží | | PVP | 4,01 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží | | PZP | 567,00 m ² |
| | | | |
| Obestavěný prostor | | OP | 7331,31 m ³ |

| Jiná stavba na pozemku p.č. 689/2 Brno Ponava | | | | | | |
|--|---------------------------|--------------------------------|--|---------|------------|---------|
| Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky | | | | typ | F | |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky | | | ZC | Kč/m2 | 2 807,00 | |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m3 | 7 331,31 | |
| Koeficient druhu konstrukce (příl.č.10 vyhlášky) | | | K1 | - | 1,032 | |
| Koeficient průměrné zast. pl. | | | K2 | - | 0,93164 | |
| Koeficient průměrné výšky podl. | | | K3 | - | 0,82369 | |
| Koeficient polohový (příloha č.20 vyhl.) | | | K5 | - | 1,24 | |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky) | | | Ki | - | 2,097 | |
| Koeficient vybavení stavby | | | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené) | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | Podíl upr. | |
| 1 | Základy | patky a pásy izolované | S | 0,08200 | 0,08200 | |
| 2 | Svislé konstrukce | zděné, boletický panel | P | 0,17400 | 0,08004 | |
| 3 | Stropy | členité podhledy, nespalné | S | 0,09300 | 0,09300 | |
| 4 | Zastřešení | plochá střecha | S | 0,07300 | 0,07300 | |
| 5 | Krytiny střech | střešní fólies živичným jádrem | S | 0,02100 | 0,02100 | |
| 6 | Klempířské konstrukce | kompletní | S | 0,00600 | 0,00600 | |
| 7 | Úprava vnitřních povrchů | obklady, omítky | S | 0,06900 | 0,06900 | |
| 8 | Úprava vnějších povrchů | omítky, obklady | S | 0,03300 | 0,03300 | |
| 9 | Vnitřní obklady keramické | běžné | S | 0,01800 | 0,01800 | |
| 10 | Schody | ocelové bez podstupnic, PVC | S | 0,02900 | 0,02900 | |
| 11 | Dveře | vnitřní typizované | S | 0,03100 | 0,03100 | |
| 12 | Vrata | plechové | B | 0,00000 | 0,00900 | |
| 13 | Okna | dřevěná zdvojená | S | 0,05200 | 0,05200 | |
| 14 | Povrch podlah | dlažby, PVC, betonový potěr | S | 0,03200 | 0,03200 | |
| 15 | Vytápění | ústřední, plyn | S | 0,04200 | 0,04200 | |
| 16 | Elektroinstalace | 230/400 V | S | 0,05700 | 0,05700 | |
| 17 | Bleskosvod | ano | S | 0,00300 | 0,00300 | |
| 18 | Vnitřní vodovod | ano | S | 0,03200 | 0,03200 | |
| 19 | Vnitřní kanalizace | ano | S | 0,03100 | 0,03100 | |
| 20 | Vnitřní plynovod | ano | S | 0,00200 | 0,00200 | |
| 21 | Ohřev teplé vody | zásobník - plyn | S | 0,01700 | 0,01700 | |
| 22 | Vybavení kuchyní | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 | |
| 23 | Vnitřní hygien. vybavení | kompletní | S | 0,03000 | 0,03000 | |
| 24 | Výtahy | nákladní i osobní | N | 0,01400 | 0,02156 | |
| 25 | Ostatní | vzduchotechnika, EPS | N | 0,05900 | 0,09086 | |
| 26 | Instalační prefa jádra | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 | |
| Celkem | | | | 1,00000 | 0,95446 | |
| Koeficient vybavení stavby | | | K4 | - | 0,95446 | |
| Základní cena upravená | | | ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi | ZCU | Kč/m2 | 5517,12 |

| Jiná stavba objekt na pozemku p.č. 689/2, ulice Staňkova | | | | |
|---|--------------------------|------|--|--------------|
| Obec | | | | Brno |
| Katastrální území | | | | Ponava |
| Počet obyvatel | | | Malý lexikon obcí ČR 2014 | 377 508 |
| Kraj | | | | Jihomoravský |
| Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky | | | | |
| 1 | Situace na trhu | III. | poptávka vyšší | 0,03 |
| 2 | Vlastnické vztahy | V. | stejný vlastník | 0,00 |
| 3 | Změny v okolí | II. | bez vlivu | 0,00 |
| 4 | Vliv právních vztahů | II. | bez vlivu | 0,00 |
| 5 | Ostatní neuvedené | I. | zastaralé vybavení, před zásadní rekonstr. | -0,22 |
| 6 | Povodňové riziko | IV. | zanedbatelné | 1,00 |
| It | | | | 0,81 |
| Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky | | | | |
| 1 | Druh a účel užití stavby | I. | administrativa | 0,65 |
| 2 | Převažující zástavba | I. | rezidenční | 0,08 |
| 3 | Poloha v obci | II. | navazuje na střed | 0,05 |
| 4 | Možnost napojení | I. | kompetní | 0,00 |
| 5 | Občanská vybavenost | I. | je dostupná | 0,00 |
| 6 | Dopravní dostupnost | VII. | příjezd po zpevn., s možností parkování | 0,10 |
| 7 | Hromadná doprava | III. | zastávka MHD do 200 m | 0,02 |
| 8 | Výhodnost pro komerci | IV. | výhodná | 0,10 |
| 9 | Obyvatelstvo | II. | bezproblémové | 0,00 |
| 10 | Nezaměstnanost | II. | průměrná | 0,00 |
| 11 | Vlivy neuvedené | III. | blízkost centra, klidná lokalita | 0,10 |
| Ip | | | | 0,94 |

| Výpočet ceny stavby | | | |
|---|-----|----|-----------------|
| Cena stavby nákladovým způsobem * Ip * It | CSn | Kč | 30 796 891,74 |
| Opotřebení 45 % | O | Kč | - 13 858 601,29 |
| Cena budovy ke dni ocenění | CS | Kč | 16 938 290,46 |

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - cena nemovitostí celkem:

| | | |
|--|---|------------------|
| a) pozemek p.č. 689/2, k.ú. Ponava | = | 2 852 010,00 Kč |
| b) jiná stavba bez čp./če. na p.č. 689/2, k.ú. Ponava, obec Brno | = | 16 938 290,50 Kč |
| Cena nemovité věci celkem | = | 19 790 300,50 Kč |

Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno) 19 790 300,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovité věci metodou porovnání

Posuzovanou nemovitou věcí je pozemek v atraktivní lokalitě města Brna, katastr Ponava, souvislá zástavba ulice Staňková, jehož součástí je jiná stavba bez čp./če. sloužící v minulosti jako kanceláře a technické zázemí – dílny a sklady České televizi, Studiu Brno. Objekt je přibližně 45 let starý, ke dni ocenění cca 2 roky nevyužívaný.

Objekt tvoří technicky jeden celek, tzn. je zde jeden systém rozvodů vody, kanalizace, elektrické energie, plynu, jeden okruh plynového topení a jeden systém vzduchotechniky. Stavba má tři podlaží, i nejnižší je přístupné z chodníku ulice Staňkova a tedy se nejedná o podlaží podzemní. Konstrukční výšky podlaží se liší, největší konstrukční výška a tedy i výška světlou má 1. NP. – 4,6 m, 3. NP. má pak konstrukční výšku „jen“ 3,6 m.

Mezi kladné vlastnosti posuzované nemovité věci náleží:

- umístění, klidné širší centrum krajského města, dobrá dostupnost prostředků MHD,
- konstrukční systém, který umožňuje variabilitu dispozice především 2. a 3. NP.,
- ucelenost stavby, skvělé možnosti v oblasti vertikální dopravy,
- možnosti parkování. Mimo stání částečně na chodníku podél východního průčelí zde lze vytvořit určitou kapacitu parkovacích míst v 1. NP. stavby,
- možnost dopravní obslužnosti, do 1. NP. lze vjet k nákladnímu výtahu i větší dodávkou, snad i vhodným vozem typu TIR.

- stavba je napojená na všechny inženýrské sítě, najdeme zde prostupy pro vzduchotechniku,
- existuje alternativa opětovného propojení stavby s dnešní „Flédou“, i ta je na prodej,
- jednoznačná široká možnost rozvoje a způsobů finálního využití po rekonstrukci. Při malých investicích zde mohou být zřízeny kanceláře, dílny (truhlářská, zámečnická apod. – i to umožňuje nosnost stropů) až po totální přestavbu na např. na obchodní centrum či specializované lékařské středisko.

Negativních rysů je možno rovněž několik vyjmenovat:

- právně nedefinované závazky typu věcné břemeno (existence zařízení energetiky, možná i přípojka elektro do „Flédy“),
- technický stav stavby – zastaralé prvky PSV, Boletický panel jako část obvodového pláště, energetická náročnost třídy G – mimořádně ne hospodárná,
- z předchozího vyplývá nutnost celkové rekonstrukce objektu. Znalec celkovou demolici a stavbu nového objektu považuje za ne hospodárné řešení, ale i takové řešení technicky možné je,
- možnost okamžitého využití stavby je velmi omezená – sklady, snad část jako kanceláře, nutno počítat s vysokými provozními náklady z důvodu celkového technického stavu stavby a prvků PSV – zastaralost, ne hospodárnost.

Realitní trh v současné době ve městě Brně nabízí několik staveb srovnatelných s posuzovanou. Vybíráme stavby v blízkosti centra, jedná se pak o nabídky, nikoliv uskutečněné prodeje:

Příklad 1.: nabízíme ke koupi budovu Domu dětí a mládeže JUNIOR na ulici Dornych, mezi galerií Vaňkovka a Hlavním nádražím v Brně. Jedná se o stavbu č.p. 270, parcelu č. 1000/1 (výměra 288 m²) v k.ú. Trnitá. Zastavěná plocha je 235 m², užitná plocha 677 m². Budova je zděná, má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a částečné podkroví pod sedlovou střechou. V 1. NP jsou kanceláře a bytová jednotka 1+1 (v současnosti sklad), ve 2.NP je ředitelna a 2 kanceláře, ve zbylé části 2. NP, ve 3. NP a podkroví jsou učebny. V 1. NP, 2. NP a 3. NP jsou WC s předstímkou a umyvadlem. WC ve 3.NP je po kompletní rekonstrukci. Okna jsou původní dřevěná. Hlavní vstup je z veřejného prostranství a vstup přes dvůr je přes pozemek p. č. 708/40 k. ú. Trnitá ve vlastnictví třetí osoby. Budova je napojena na inženýrské sítě z veřejných uličních řadičů (vodorod, elektřina, kanalizace). Plyn není zaveden. Vytápění a ohřev vody je zajištěn systémem dálkového parovodu s výměňkovou stanicí a ústředním topením. Budova byla zařazena do klasifikační třídy energetické náročnosti – Ne hospodárná (E), 211 kWh/(m²·rok).



Prodej komerční nemovitosti 677 m²

Dornych, Brno - Trnitá

27 000 000 Kč (39 881 Kč za m²)

Tato stavba má cca poloviční zastavěnou plochu ovšem navíc částečně využívané podkroví. Umístění blíže centru, stav definuje energetická náročnost – rovněž špatná.

Příklad 2.: Prodej komerčního objektu na městské třídě v Brně. Řadový objekt má pět nadzemních podlaží. Objekt je tvořen kancelářskými a obchodními plochami - části pronajato. Objekt je ve udržovaném stavu. Koupě objektu je investiční příležitostí koupit nájemní objekt v části města se stabilním výnosem. Dispozice: Užitná plocha domu cca 1410 m², pozemek 430 m² Dispozice: 1.NP – obchodní plochy 4 x patro s kancelářskými jednotkami Výměra podlaží cca 350 m² Vybavenost: Objekt je napojen na veškeré inž. sítě (kanalizace, el. přípojka, vodorod, plyn)

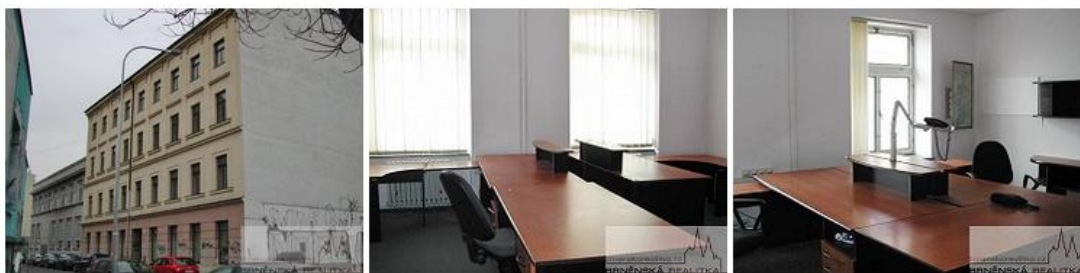


Prodej kanceláře 1 410 m²

Merhautova, Brno - Brno-sever
25 000 000 Kč (17 730 Kč za m²)

Tato stavba při menší zastavěné ploše má o dvě podlaží více, stav prvků PSV lepší, ihned využívané, některé prostory nesou i okamžitý výnos – nájem.

Příklad 3.: Prodej administrativní budovy v centru Brna v blízkosti hlavního nádraží a obchodního centra Vaňkovka. Možnost pronájmu parkovací plochy před objektem na cca 20 aut. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu s vlastním ústředním vytápěním a výtahem. Objekt je celý podskepený a má 5 nadzemních podlaží. Strategicky výhodná poloha. Možnost přebudování na byty či obchodní plochy. Půdorysné plány jsou k nahlédnutí při prohlídce nemovitosti. Na střeše má v nájmu vysílací zařízení telefonní operátor. Na štítu budovy je plocha vhodná k umístění reklamy viditelné z vlakového nádraží či ulice Koliště.



Prodej kanceláře 1 315 m²

Skořepka, Brno - Trnitá
25 000 000 Kč (19 011 Kč za m²)



Prodej kanceláře 1 500 m²

Skořepka, Brno - Trnitá
22 000 000 Kč (14 666 Kč za m²)

Další objekt rozsahem i způsobem využití srovnatelný s objektem posuzovaným, umístění v bezprostřední blízkosti centra Brna, příklad uvádím především proto, aby bylo zřejmé, že strana prodávající chce prodat a tak nečeká na konkrétní nabídky a již cenu snížila. Stav interiéru a vybavení podstatně lepší než u stavby posuzované, což dokazují následující fotografie:



Příklad 4.: Předmětná nemovitost je známá pod názvem FLÉDA. Působí jako kulturní a multimediální centrum, které v současné podobě funguje od roku 2001. Právě od zmíněného roku FLÉDA funguje jako jeden z nejvýznamnějších hudebních a multimediálních klubů nejen v Brně, ale i České republice. V současnosti jsou všechny prostory v objektu pronajaty nájemcům, kteří zajišťují stabilní výnos, který činí 3.610.000,- Kč ročně. Dispozice: Dispozice : Výměra pozemku: 1.774 m² Počet podlaží: 2.NP Celková užitná plocha: cca 3000 m². **Při požadované ceně 50.000.000,00 Kč** činí jednotková cena za metr čtvereční využitelné plochy cca 16.670,00 Kč/m². Vytápění :plynové, etážové Inženýrské sítě: kompletní, vzduchotechnika, EPS Možnosti realizace : Zvýšení ubytovací kapacity o 75 míst (s návratností do cca 5 let) Možnost nástavby ostatních provozních traktů Rozšíření provozu o nevyužité sklepní prostory



Prodej restaurace 1 774 m²

Štefánikova, Brno

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 689/1 |
| Obec: | Brno [682786] |
| Katastrální území: | Ponava [611379] |
| Číslo LV: | 283 |
| Výměra [m ²]: | 1774 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | Ponava [411973], č.p. 95; bytový dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p.č. 689/1 |
| Stavební objekt: | č.p. 95 |
| Ulice: | Štefánikova |
| Adresní místa: | Štefánikova 95/24 |

Inzerce nabízí objekt postavený v roce 1911, stavba částečně podsklepená, zděná, dřevěné stropy, dřevěný krov, krytina starší 50-ti let. Objekt je umístěn na ulici Štefánikove, což je prodloužení ulice Lidická, katastrální území Ponava náleží do širšího centra města Brna. Umístění u tramvajové linky. Na LV je evidováno zástavní právo smluvní.

Dle sdělení realitního makléře je využití kombinované, diskotéka, restaurace, sál s podiem, zastavárna, trafika, ubytovací kapacita byla označena jako hostel – ubytování studentů. Tady hlučné provozy podnikatelské – diskotéka - ve spojení s trvalým bydlením se poněkud neslučuje, dle sdělení makléře byla učiněna protihluková opatření přímo ve stavbě. Na požadované ceně 50 mil. prodávající – spoluvlastníci - zatím trvají.

Objekt je nabízen dlouho, posledních deset let je v podvědomí návštěvníku správní řízení, které mělo za následek podmíněné ukončení činnosti v objektu pro obtěžování okolí hlukem.

Je zřejmé, že objekt má bezmála dvojnásobnou rozlohu, je umístěn v širším centru Brna, Bystrc náleží mezi okrajové katastry města, Fléda nemá kuchyni, je zaměřená na různého druhu koncerty a orientovaná především na specifickou věkovou kategorií klientů. A jak již bylo zmíněno výše, ubytování typu hostel prezentuje diametrálně jiný způsob využití části stavby určené k bydlení, kdy více lůžkové pokoje nad diskotékou nabízejí pouze nouzový druh příbytku. Toto je důkazem, že i druhá část původně jednoho objektu je na prodej.

Hodnota posuzované nemovité věci leží především v umístění, objemu a využitelné ploše, variabilitě jak stávajícího tak budoucího využití, ač okamžité využití, pokud má být provozně hospodárné, je pouze možné jako temperovaný sklad doplněný určitou plochou kanceláří. Důležitým faktorem je rovněž možnost vlastního ba přímo chráněného parkování uvnitř stavby. Vyjma komunikačních ploch objekt obsahuje cca 1100,0 m² vlastních ploch, které lze buď ihned aktivně využívat, nebo přizpůsobit jinému způsobu využití pomocí rekonstrukce. V první části tohoto posudku pak cena dle předpisu byla stanovena metodou nákladového ocenění, ten se opírá o technický stav stavby a v daném případě plně odzrcadluje faktickou hodnotu posuzovaného objektu. Hodnota pozemku se pak k ceně stavby přičítá, je vymezená cenovou mapou města, tady právě jednotlivé ceny jsou definovány na základě dlouhodobého sledování fakticky sjednaných cen a tak se jedná o cenu tržní.

Na základě zjištěných skutečností určuji cenu nemovité věci – pozemku, jehož součástí je jiná stavba - metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovité věci určená metodou srovnání a analýzou situace

20 000 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....19.790 300,00 Kč

Cena určená srovnáním.....20.000 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci evidované na LV č. 4 vedeném pro katastrální území Ponava, obec Brno, okres Brno-město, tj. pozemku **parcelní číslo 689/2**, jehož součástí je **jiná stavba bez čp./če.** s ohledem na technický stav stavby, její umístění a možnost jejího využití v lokalitě a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

20,000.000,00 Kč

Slovy : dvacetmilionů korun českých

V Otrokovících, dne 7. července 2015

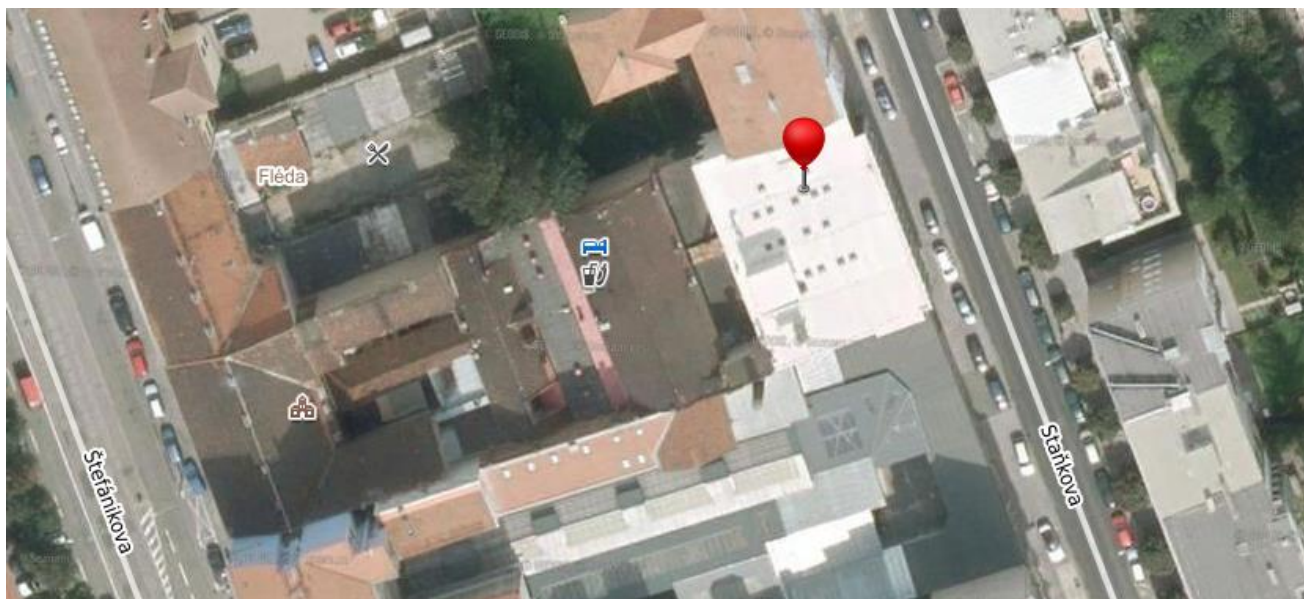
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

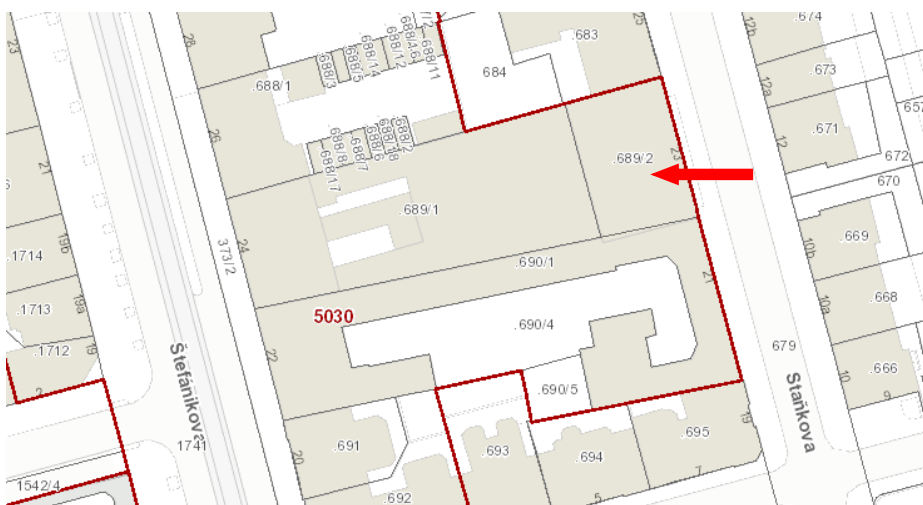
Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5902 - 132/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 126/15.

E. Letecký snímek



Jiná stavba na ulici Staňkové je součástí pozemku parcelní číslo 689/2 a leží v obci Brno, k.ú. Ponava

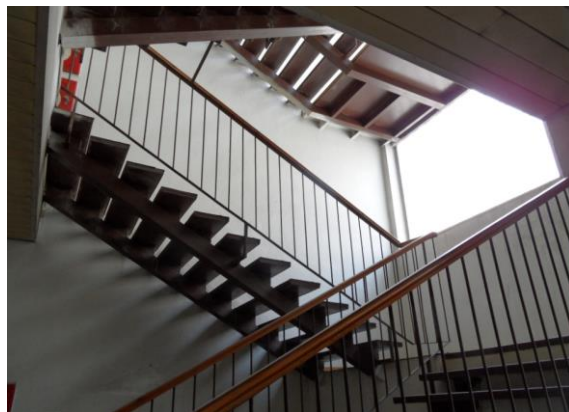
Výřez cenové mapy města Brna č. 10.



F. Fotodokumentace



Východní průčelí jiné stavby na ulici Staňkova v Brně, hlavní vstup a číslo popisné i evidenční na fasádě objektu



Vstupní hala s vrátnicí, ocelové schodiště je přístupné zrovna z tohoto prostoru



Stav sociálního zázemí je ve všech podlažích málem totožné – především morálně dožitě



do větší garáže vedou dvoje vrata



nákladní výtah je přístupný z rampy



ukázka prostor dílny



a kanceláří, okna jsou součástí Boletického panelu



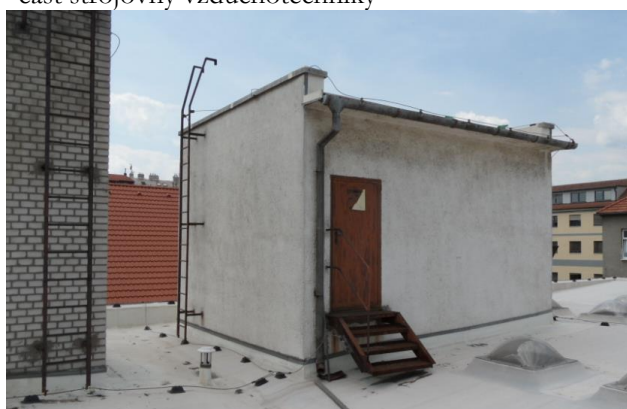
kotelna ve 3. NP.



část strojovny vzduchotechniky



strojovna osobního výtahu na střeše



tato strojovna náleží výtahu nákladnímu

G. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2015 16:55:02

Okres: **CZ0642 Brno-město**Obec: **582786 Brno**Kat.území: **611379 Ponava**List vlastnictví: **4**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| <i>A Vlastník, jiný oprávněný</i> | <i>Identifikátor</i> | <i>Podíl</i> |
|--|----------------------|--------------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4 | 00027383 | |

B Nemovitosti

| <i>Pozemky</i> | <i>Parcela</i> | <i>Výměra[m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|--|----------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 689/2 | 567 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i> | | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 689/2</i> | | | | | |

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 762/1992 o rozdělení a převodu nemovitého majetku ze dne 30.4.1992.

POLVZ:18/1994

Z-3800018/1994-702

Pro: **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4** RČ/IČO: 00027383

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:

Vyhotoveno: 26.06.2015 17:02:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: