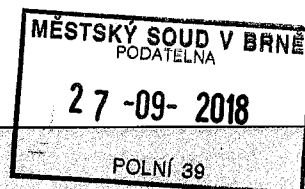


213



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2609 - 70/18

**NEMOVITÁ VĚC: Víceúčelová budova**

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Líšeň  
Adresa nemovité věci: Ondráčkova, 628 00 Brno

**OBJEDNAVATEL: Městský soud Brno**

Adresa objednavatele: Polní 39, 639 00 Brno

**ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Rous**

Adresa zhotovitele: Za Kněžským hájkem 20, 641 00 Brno

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny rozestavěné budovy na pozemku p.č. 3396, k.ú. Líšeň, ulice Ondráčkova, obec Brno, okres Brno-město, s příslušenstvím, pro účel likvidace dědictví po paní Ludmile Tomašovičové, posl. bytem Podolská 78, Brno.

**OBVYKLÁ CENA**

**3 850 000 Kč**

Stav ke dni : 14.8.2018

Datum místního šetření: 14.8.2018

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 20.9.2018

## NÁLEZ

### Řehled podkladů

/ýpis z katastru nemovitostí.

Ķopie katastrální mapy.

Výsledky místního šetření ze dne 14.8.2018 za účasti pana Vladimíra Tomašoviče a zástupce ÚZSVM Brno paní Šmídové.

Sdělení ÚMČ Brno-Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby, č.j. STP/00078/2013/MAL, ze dne 11.3.2013.

Vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015, vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb. a vyhl. č. 457/2017 Sb., zák. č.151/1997 Sb. v pozdějších zněních.

Metoda cenového porovnání - informace RK o prodeji obdobných nemovitostí.

Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., 2016.

Úřední oceňování majetku - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc, Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CSc., 2016.

Znalecké standardy oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek č. 1897-46/13 k oceňované nemovitosti z r. 2013, vypracoval Ing. Zdeněk Rous.

Informace objednatele a pana Vladimíra Tomašoviče.

Část projektové dokumentace stavby, vypracoval Ing. Ludvík Sláma, Bieblova 22, Brno, v r. 2011.

### Celkový popis

Předmětem ocenění je rozestavěná budova na pozemku p.č. 3396, k.ú. Líšeň, ulice Ondráčkova, obec Brno, okres Brno-město, s příslušenstvím. Jedná se o víceúčelovou budovu autoservisu, bytových jednotek (3+1 a 2x garsoniéra) a kanceláře. Budova je napojena na elektřinu, vodu, plyn a kanalizaci (přes septik). Stavba není k datu ocenění dokončena. Podle informace účastníka místního šetření pana Vladimíra Tomašoviče a na základě prohlídky stavby je zřejmé, že převažující účel užití stavby je provozovna autoservisu. Stavba není zapsána v katastru nemovitostí a nachází se na pozemku p.č. 3396, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Stavba je umístěna v rovinném terénu a přístup k ní je možný z veřejné komunikace podél stávající budovy restaurace a autoservisu č.p. 651, ulice Ondráčkova č.or. 134, která se nachází na téže pozemku p.č. 3396. Další možnost přístupu je přes pozemek p.č. 3389/9 ve vlastnictví Statutárního města Brna (pouze k zadní části objektu).

Stavební povolení bylo vydáno v r. 1996. Převážná část stavby odpovídající současnému stavu byla realizovaná do r. 2008, v posledním období proběhly menší stavební práce v 2.NP v obytné části - vybudování koupelny, dvou pokojů a kuchyně.

Z předloženého sdělení ÚMČ Brno-Líšeň, Odbor územního rozvoje a výstavby, vyplývá, že stavba byla povolena jako stavba dočasná do 20.9.2024.

Ve výsledné ceně není zahrnuto technologické vybavení autoservisu. Jedná se především o vybavení lakovny. Dle informace uživatele stavby byla pořizovací hodnota tohoto zařízení před 10 lety asi 0,75 mil. Kč.

### Stanovení obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., v pozdějších zněních :

*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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy*

*mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

## **Způsob ocenění :**

### **1. Věcná hodnota**

Ocenění je provedeno věcnou hodnotou s využitím vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb. a vyhl. č. 457/2017 Sb.

### **3. Porovnávací metoda**

Ocenění je provedeno porovnáním s obdobnými typy nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě.

## **OBSAH**

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

#### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

## **POSUDEK**

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Víceúčelová budova
Adresa předmětu ocenění:	Ondráčkova 628 00 Brno
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	Líšeň
Počet obyvatel:	377 973

### **Oceňovací předpis**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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.

## **rzní ocenění majetku**

### **Věcná hodnota staveb**

#### **1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba**

Dispoziční řešení :

V 1.NP je provozovna lakovny, autoservisu a schodiště. V 2.NP jsou obytné prostory, kanceláře a šatna se sociálním zařízením.

Konstrukční řešení :

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je skeletová s kovovými a zděnými sloupy, stěny jsou vyzděné z cihel Porotherm tl.45 cm a plných cihel. Stropy jsou z ocelových I profilů a dřevěných trámů s podbitím a omítkou. Střecha je sedlová, krytina z bitumenových vlnovek. Klempířské konstrukce jsou pozinkované, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenná hladká. Schody jsou betonové. Vnitřní obklady jsou keramické. Dveře jsou dřevěné hladké, vrata ocelová prosklená, okna zdvojená plastová a ocelová. Podlahy jsou betonové, dlažba a plovoucí. Topení je ÚT s kotlem na dřevo a radiátory, elektro 230/400V. Rozvod vody studené a teplé v plastovém potrubí, ohřev TUV zajišťuje kotel ÚT. Plyn je zaveden zemní, kanalizace od všech zařizovacích předmětů. V kuchyních jsou plynové sporáky, vnitřní hyg. vybavení tvoří vana, umývadla, sprchový kout a WC splachovací.

Výše uvedený popis odpovídá stavu po předpokládaném dokončení.

Vzhledem k tomu, že stavba je v nedokončeném stavu asi 10 roků, uvažuje se přiměřené opotřebení cca 10 % vlivem stárnutí a povětrnostních vlivů a také 20% navýšení s ohledem na dočasnost stavby.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	10,40*20,65+7,10*12,50	=	303,51
2.NP	10,40*27,25	=	283,40

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	303,51 m <sup>2</sup>	4,55 m	1 380,97
2.NP	283,40 m <sup>2</sup>	2,50 m	708,50
Součet	<b>586,91 m<sup>2</sup></b>		<b>2 089,47</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 089,47 / 586,91	= 3,56 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	586,91 / 2	= 293,46 m <sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(10,40*20,65+7,10*12,50)*(4,55)	=	1 380,97 m <sup>3</sup>
2.NP	(10,40*27,25)*(2,50)	=	708,50 m <sup>3</sup>

$$\text{zastřešení} \quad (10,40 \cdot 27,25) \cdot (1,90 \cdot 0,5) = 269,23 \text{ m}^3$$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 380,97 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	708,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	269,23 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 358,70 m<sup>3</sup></b>

### 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	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné omítnuté	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bitumenová vlnovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	60
13. Okna	plastová	N	40
14. Povrchy podlah	betonový potěr, dlažba, plovoucí	S	100
15. Vytápění	ÚT-tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, sprch. kout, umývadla	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90	11,52	100,00	11,52
Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80	27,27	75,00	20,45
Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00	12,68	60,00	7,61
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30	6,66	100,00	6,66
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30	2,43	100,00	2,43
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,74	100,00	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30	4,54	25,00	1,14
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00	3,17	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,33	80,00	1,86
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30	2,43	20,00	0,49
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70	2,85	100,00	2,85
13. Okna	S	3,30	60	1,00	1,98	2,09	100,00	2,09
13. Okna	N	3,30	40	1,54	2,03	2,15	20,00	0,43
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10	3,28	50,00	1,64
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20	1,27	40,00	0,51
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20	7,61	50,00	3,81
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20	2,33	30,00	0,70
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90	2,01	30,00	0,60
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50	0,53	30,00	0,16
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00	2,11	20,00	0,42
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					94,61	Rozestavěnost: 66,10		
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,9461			

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9425
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8899
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9461
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 895,15
<b>Plná cena:</b> 2 358,70 m <sup>3</sup> * 4 895,15 Kč/m <sup>3</sup>	=	11 546 190,31 Kč

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,6610
<b>Nedokončená stavba</b>	=	7 632 204,99 Kč

### Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 30,000 %	-	2 289 661,50 Kč
----------------------	---	-----------------

Budova autoservisu - víceúčelová stavba - zjištěná cena

= 5 342 543,49 Kč

## Porovnávací hodnota

### 2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda, která je hlavním podkladem pro stanovení obvyklé ceny, vychází z cenového porovnání obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě ke dni ocenění.

Podklady vycházejí z realitních nabídek,

Zdroje : Internetová síť (www.sreality.cz)

Níže uvedené výměry jsou uvedeny jako orientační (odhadnuté), v závislosti na kvalitě podkladů zahrnutých do cenového porovnání. Zastavěná plocha, obestavěný prostor a podlahová plocha zde uvedené představují výměru pouze hlavní stavby, tj. pouze víceúčelové budovy.

Cena jednotlivých porovnávacích nemovitostí je upravena koeficienty tak, aby co nejvíce odpovídala oceňované nemovitosti.

<b>Užitná plocha:</b>	486,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 359,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	304,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Budova č.1</b>
<b>Lokalita:</b>	Brno, okres Brno-město
<b>Popis:</b>	Bezprovizně pro zájemce nabízíme k prodeji skladově-výrobní jednotku 525 m <sup>2</sup> se zázemím, kanceláří, parkováním a volnou oplocenou plochou cca 600 m <sup>2</sup> v komerčním objektu v průmyslové zóně. Jednotku tvoří skladově-výrobní prostor 300 m <sup>2</sup> v přízemí se vstupem čtyřmi sekčními vraty v úrovni terénu, betonová podlaha, výška 2,7-3,5 m (cca 80 m <sup>2</sup> má výšku 7,5 m), vytápění roburem. Z přízemí vede schodiště do patra nad dílnou o výměře 225 m <sup>2</sup> , kde jsou kanceláře, toalety, šatny, sprchy, jednací místnost a také služební byt. Vytápění v podlaze, kazetový strop a SDK příčky jsou zahrnuty v prodejní ceně. Před osobním vstupem v přízemí je součástí jednotky 6 parkovacích míst, před vraty doplňuje jednotku betonová oplocená venkovní plocha o výměře 500 m <sup>2</sup> s podílem na příjezdové komunikaci s dojezdem i vozidel TIR. Jednotka má podružné měření elektřiny, vody a plynu (výhodná VO cena energií), plánované dokončení rekonstrukce celého objektu v 08/2018. Stěny i střecha objektu jsou v rámci přestavby kvalitně zatepleny, okna jsou plastová, vstupní dveře hliníkové. Cena je včetně všech potřebných služebností pro přístup.
<b>Pozemek:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	525,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
17 900 000	525,00	34 095	0,57	19 562

**Název:** Budova č.2**Lokalita:** Brno - Brno-jih, okres Brno-město

**Popis:** Bezprovizně pro zájemce nabízíme k prodeji komerční pozemek o celkové výměře 883 m<sup>2</sup> s budovou o ZP 220 m<sup>2</sup>. Budova má přípojku vody a elektřiny, příjezd je po asfaltové komunikaci i pro TIR.

**Pozemek:** 883,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 220,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,50
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 110 000	220,00	14 136	0,86	12 166

**Název:** Budova č.3**Lokalita:** ulice Bratislavská, Brno - část obce Zábrdovice

**Popis:** Prodej komerční nemovitosti 367 m<sup>2</sup>. Nabízíme Vám k prodeji Komerční nemovitost v současné době sloužící jako sídlo reklamní společnosti s výrobou. Tento objekt se nachází v klidném dvorním traktu na ul. Bratislavská. Součástí nemovitosti jsou dva ateliery s dispozicí 2Kk a 3Kk. Tyto jednotky jsou obsazené nájemníky. Současné dispozice objektu jsou 3 kanceláře, 2 dílny, 1 sklad a zázemí. Parkovací místa před objektem pro 6 osobních aut. K objektu náleží studna s užitkovou vodou a montážní jáma.

**Pozemek:** 271,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 367,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

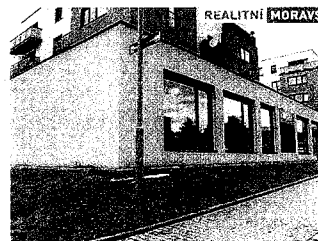
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 800 000	367,00	23 978	0,61	14 675

**Název:** Budova č.4**Lokalita:** ulice Čenka Růžičky, Brno - část obce Bohunice

**Popis:** Prodej komerční nemovitosti 388 m<sup>2</sup>. Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej obchodních prostor ve velmi lukrativní lokalitě v Brně – Bohunicích. Prostory jsou vhodné pro provozování restaurace, obchodu, showroom, výdejny apod. Jedná se o novostavbu z roku 2014 se zastavěnou plochou 194 m<sup>2</sup> a celkovou užitnou plochou 388m<sup>2</sup>. Pohodlné parkování v bezprostřední blízkosti obchodního prostoru. Kolaudace objektu proběhla v roce 2013. Dispozice: Souběžně s ulicí je obchodní prostor s barem, wc, ve sníženém podlaží je umístěna velká místnost (dříve využívána jako kuchyň), sociální zařízení pro personál, kuchyňka, 2 sklady, toalety, technická místnost. Do sníženého přízemí možnost dvojího přístupu.

**Pozemek:** 184,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 388,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
13 000 000	388,00	33 505	0,72	24 207

**Název:** Budova č.5**Lokalita:** ulice Fryčajova, Brno - část obce Obřany

**Popis:**

Prodej komerční nemovitosti 184 m<sup>2</sup>. Hledáte objekt, který může sloužit jak k podnikání, tak bydlení, nebo rovnou přinášet výnos z pronájmů? Vyhovuje Vám místo ve městě a zároveň blízko přírody?

Pokud ano, potom Vám nabízíme ke koupi atypický řadový dům s možností vícefunkčního využití v Brně-Obřanech, který sestává z komerčního prostoru, dvou samostatných bytů, z rozestavěné stavby v zadní části pozemku a z malé zahrádky.

Dům je uspořádaný takto: v přízemí je z hlavní ulice přístupný obchodní prostor, který je vybavený čajovou kuchyňkou a WC, celková výměra 18,7 m<sup>2</sup>. Na něj navazuje moderní novostavba bytové jednotky 2+1 z r. 2010 o výměře 74,8 m<sup>2</sup>. V tomto bytě se také nachází příprava na vířivku a saunu, takže může být snadno upraven i pro toto využití. Byt má zajímavé stropní osvětlení. V celé nové části je instalováno podlahové topení, čerstvý vzduch je přiváděn vzduchotechnikou s možností ohřevu.

Z hlavní ulice je také zřízený druhý samostatný vstup do společné chodby, ze které je možné vstoupit jak do výše popsaného bytu, tak samostatným vstupem do dalšího bytu ve 2.NP. Z této chodby vede také schodiště na střešní terasu a do nedokončené stavby, na níž navazuje zahrádka.

Druhý byt o výměře 54,7 m<sup>2</sup> má vstupní halu se schodištěm v přízemí, v patře navazuje galerie s kuchyňským koutem a jídelnou, z níž jsou vstupy do dvou pokojů, do koupelny a výstup na zatravněnou terasu. V obytných místnostech je dřevěná masivní podlaha.

Rozestavěnou část, ze které jsou velmi pěkné výhledy do okolí, je možné dokončit podle individuálního záměru. Projekt se stavebním povolením je součástí prodeje.

Oba byty vč. obch. prostoru jsou aktuálně pronajaté s čistým výnosem 25.000,-Kč/měs.

Dům od r. 2004 prošel postupnou kompletní renovací, kdy byla provedena nová střecha vč. izolací, zateplení, komplet rozvody, podlahy a byt. jádra, nová okna, dveře a plynový kotel, který slouží o ohřevu TUV i vytápění.

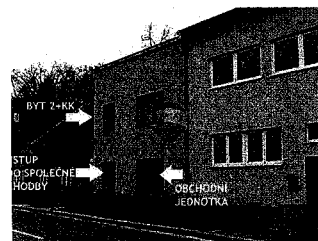
Klidná a příjemná lokalita blízko lesa, s cyklostezkami a s občanskou vybaveností, cesta do centra 20 min.

**Pozemek:** 280,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 184,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 950 000	184,00	32 337	0,65	21 027

**Název:** Budova č.6

**Lokalita:** ulice Francouzská, Brno - část obce Zábrdovice

**Popis:**

Prodej výrobní haly, prostoru 1 000 m<sup>2</sup>. Prodej nemovitosti – původního pavlačového domu, který byl po roce 1990 adaptován pro účely lehké textilní výroby. Nemovitost se nachází v hustě zastavěné oblasti na ulici Francouzská mezi bytovými domy. Nyní je objekt kolaudován jako „stavba pro výrobu a skladování“. Objekt se nachází na vlastním pozemku o celkové ploše 545 m<sup>2</sup>. Šíře pozemku v uliční frontě je 13,8 m, hloubka parcely činí 38 - 44 m, pozemek je zcela zastavěn, nemovitost má 4 nadzemní podlaží, která jsou propojena vnitřním schodištěm, k dispozici je rovněž jednoduchý dopravní výtah. Šíře a hloubka stavby kopíruje celou parcelu, část pozemku je využita jako dvůr.

V přízemí objektu se nacházejí především směrem do ulice administrativní prostory, dále průjezd do dvora včetně automatických vrat, v objektu ve vnitrobloku jsou v přízemí skladovací a výrobní prostory. Ve druhém, třetím a čtvrtém podlaží se nachází rovněž kanceláře, výrobní prostory a zázemí pro zaměstnance. Veškeré prostory vznikly přestavbou původních malometrážních bytů. Celková podlahová plocha prostor v objektu činí 1000 m<sup>2</sup>, každé podlaží objektu má cca 250 m<sup>2</sup> vnitřních ploch.

Do nemovitosti jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, dům je centrálně vytápěn plynovým kotlem, elektrické rozvody jsou přizpůsobeny výrobě. Hlavní stavební konstrukce domu je zděná z plných cihel (mohutné nosné zdi), stropy z části dřevěné trámové, z části betonové s ocelovými nosníky. Nemovitost má dřevěný krov a pultovou střechu s plechovou krytinou.

Po provedení nezbytných stavebních úprav je možné změnit způsob užívání nemovitosti. Veškerá dokumentace je k dispozici v RK. Průkaz energetické náročnosti budovy není zpracován, uvádíme tedy energetickou třídu G.

**Pozemek:** 545,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 1 000,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
26 900 000	1 000,00	26 900	0,78	21 036

Minimální jednotková porovnávací cena	12 166 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 779 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	24 207 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>			
Průměrná jednotková cena			<b>18 779 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			486,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			9 126 594
Rozestavěnost stavby 66%	* 0,66	=	6 023 552,04

stavba na cizím pozemku	* 0,80	=	4 818 841,63
dočasná stavba	* 0,80	=	3 855 073,30
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>3 855 073 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba 5 342 543,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Budova autoservisu - víceúčelová stavba 3 855 073,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 855 073 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>5 342 543 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro oceňovaný objekt ve znaleckém posudku slouží jako podklad pro odhad obvyklé ceny jednak věcná hodnota nemovitosti a jednak odhad obvyklé ceny metodou cenového porovnání.

Odhad výsledné obvyklé ceny byl odvozen od porovnávací hodnoty po přiměřené úpravě. Výsledná obvyklá cena zahrnuje všechny součásti a příslušenství oceňované stavby včetně případných právních vad souvisejících s nemovitostí.

Ocenění vychází z dostupných podkladů a informací, které byl znalci poskytnuty.

## Obvyklá cena

## 3 850 000 Kč

slovy: Třímilionyosmsetpadesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

### Závěr

Výsledná obvyklá cena nezahrnuje technologické zařízení autoservisu, především technologii lakovny.

Níže je uvedena obvyklá cena rozestavěné stavby, včetně technologie, stanovená odborným odhadem, s využitím informace uživatele o pořizovací hodnotě této technologie ve výši cca 0,75 mil. Kč v době před 10 lety.

**bvyklá cena rozestavěné víceúčelové budovy vč. technologie :  
300 000,-Kč.**

Brně 20.9.2018

Ing. Zdeněk Rous  
Za Kněžským hájkem 20  
641 00 Brno



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997, č.j.Spr.3232/96, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2609 - 70/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2609 - 70/18.

#### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	1
Sdělení ÚMČ Brno-Líšeň	2

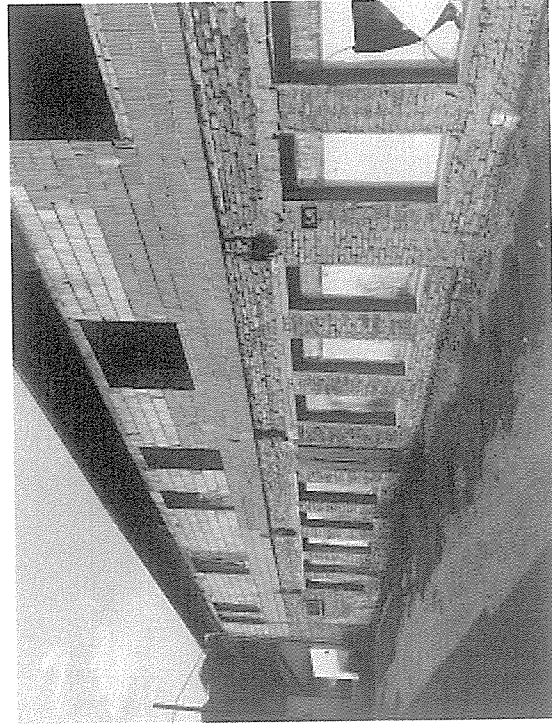
Pohled ze dvora 1



Pohled ze dvora 2



Pohled na zadní část



1.NP - autoservis

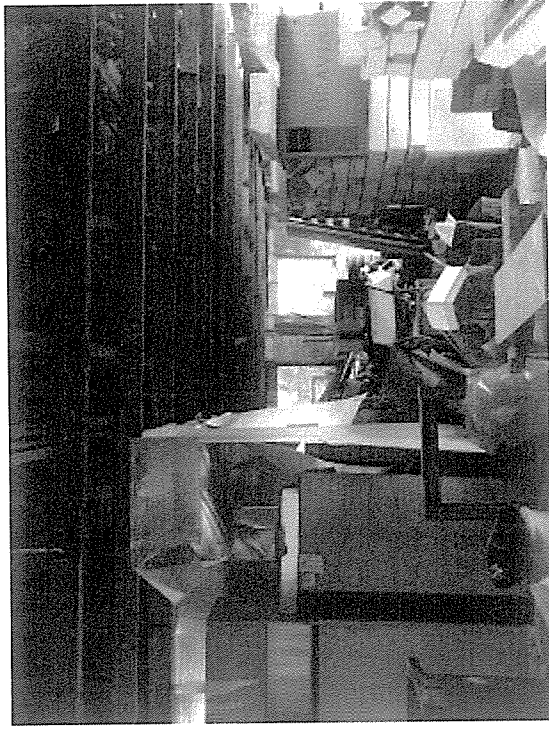




1.NP – lakovna



2.NP – nedokončená časť



2.NP – nově vybudovaný pokoj

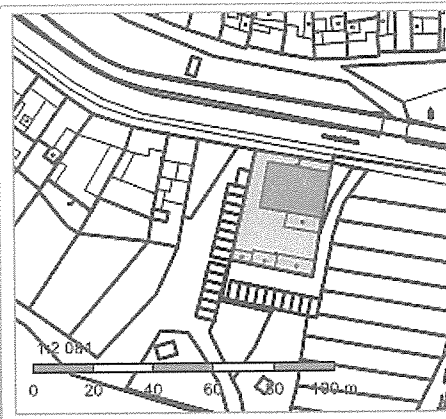


2.NP – nově vybudovaná koupelna



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3396  
 Obec: Brno [582786]  
 Katastrální území: Líšeň [612405]  
 Číslo LV: 10001  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 1004  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: DKM  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Líšeň [411825]; č. p. 651; stavba občanského vybavení  
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 3396  
 Stavební objekt: č. p. 651  
 Ulice: Ondráčkova  
 Adresní místa: Ondráčkova 651/134

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.09.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0





PRO ING. ROUSE

Úřad městské části města Brna  
Brno Líšeň

Odbor územního rozvoje a výstavby  
628 00 B R N O, Jírova 2

11-03-2013

Spisová značka: STP/00078/2013/MAL  
Číslo jednací: MCLISEN 02414/2013/2700/MAL  
Oprávněná  
úřední osoba: Ing. Eva Málková, tel.: 544 424 876, fax: 544 211 010  
E-mail: malkova@brno-lisen.cz

V Brně dne 11.3.2013

Mgr. Pavel Vrba, notář, Štefánikova č.p. 131/61, Brno-Královo Pole, Ponava, 612 00 Brno 12

## SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, odbor územního rozvoje a výstavby (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, obdržel dne 03.01.2013 žádost pana Mgr. Pavla Vrby, notáře, Štefánikova č.p. 131/61, Brno-Královo Pole, Ponava, 612 00 Brno 12 (dále jen "žadatel"), ve věci

**Dědictví po Ludmile Tomašovičové, (nar. 17.06.1952) poslední bydliště Brno, Podolská 78, která zemřela dne 28.7.2012.** Žadatel, ve věci jako soudní komisař, žádá o poskytnutí informací o dosud nedokončené stavbě v Brně na ulici Ondráčkova 651/134.

Stavební úřad Vám tímto sděluje, že dne 25.11.1996 bylo vydáno stavební povolení pod č.j. 5258-388/96/Sá na stavbu:

**Novostavba víceúčelového objektu (3 bytové jednotky: 3+1, 2x garsoniera, kanceláře, provozovna autoservisu)**

**- stavba dočasná do 20.09.2024**

**při ulici Ondráčkova, pozemek parc.č. 3396, k.ú. Líšeň.**

Jako stavebník je ve stavebním řízení uváděn pan Vladimír Tomašovič, nar. 14.08.1951.

Jedná se o stavbu rozestavěnou. Stavební úřad dále vydal rozhodnutí o změně termínu k dokončení stavby ze dne 27.09.2005 sp.zn.: STU/20/0500975/000/003, rozhodnutí o změně termínu k dokončení stavby ze dne 05.11.2007 sp.zn.: STU/20/0700652 /000/003 a rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením sp.zn.: STU/20/0900744/000/002 ze dne 05.11.2009 spočívající ve změně termínu k dokončení stavby.

Dne 31.03.2011 byla podána na stavební úřad žádost o změnu výše uvedené nedokončené stavby, jako stavebníci jsou zde uvedeni pan Vladimír Tomašovič, nar. 14.08.1951, a paní Ludmila Tomašovičová, nar. 17.06.1952, oba bytem Podolská 78, 628 00 Brno. Dne 13.10.2011 byla podána žádost o změnu termínu k dokončení výše uvedené stavby, žadateli byli opět oba manželé Tomašovičovi. Stavební úřad obě žádosti spojil do jednoho řízení, které následně přerušil do doby vydání pravomocného územního rozhodnutí na předmětnou změnu stavby (záměr vyžadoval projednání v územním řízení). Manželé Tomašovičovi však žádost o územní řízení nepodali a řízení o změně stavby nebylo dosud ukončeno.

Výše uvedená rozestavěná stavba nebyla zapsána do evidence katastru nemovitostí, proto stavební úřad nemá informace o vlastnictví této stavby a zasílá pouze údaje o stavebnících.

Pozemek parc.č. 3396, k.ú. Líšeň, je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Na pozemku parc.č. 3396, k.ú. Líšeň, se kromě výše uvedené rozestavěné stavby nachází stávající objekt provozovny restaurace a autoservisu, jedná se o budovu č.p. 651, Líšeň, na ulici Ondráčkova 134, 628 00 Brno. Budova je dle výpisu z evidence katastru nemovitostí ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

[otisk úředního razítka]

Ing. Eva Málková  
stavební technik odboru územního rozvoje a výstavby  
Úřad městské části města Brna  
Brno - Líšeň

**Obdrží:**

Žadatel:

Mgr. Pavel Vrba, IDDS: 2zpcch2

sídlo: Štefánikova č.p. 131/61, Brno-Královo Pole, Ponava, 612 00 Brno 12

Dále obdrží:

oprávněná úřední osoba

spis

