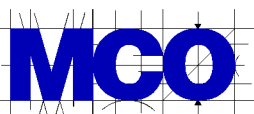


KONEČNÉ PLNĚNÍ

			ČÍSLO SOUPRAVY:
REVIZE Č.	DATUM	ZMĚNA	



SUDOP BRNO, spol. s r.o.
Kounicova 26
611 36 Brno



MORAVIA CONSULT Olomouc a.s.
LEGIONÁŘSKÁ 1085/8 , 779 00 Olomouc

tel.: +420 585 570 444
fax: +420 585 570 412
e-mail: moravia@moravia.cz
http://www.moravia.cz



AF-CITYPLAN s.r.o.

AF-CITYPLAN s.r.o.
Magistrů 1275/13
140 00 Praha 4

OBJEDNATEL	 <small>Správa železniční dopravní cesty</small>		Správa železniční dopravní cesty, státní organizace v zastoupení: SŽDC, s.o., Stavební správa východ, Nerudova 1, 772 58 Olomouc	
ZHOTOVITEL	Společnost pro "Studii proveditelnosti ŽUB" - SUDOP Brno spol. s r.o. MORAVIA CONSULT Olomouc a.s., AF-CITYPLAN s.r.o.		JEDNATEL SUDOP Brno spol. s r.o. ING. JIŘÍ MOLÁK	
HLAVNÍ INŽENÝR PROJEKTU		ING. STANISLAV VÁVRA		G. ŘEDITEL MORAVIA CONSULT Olomouc a.s. ING. VÁCLAV KRATOCHVÍL
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		NAVRHL, VYPRACOVAL	EXTERNÍ SUBDODAVATEL	
ING. PAVEL VORLÍČEK		ING. PAVEL VORLÍČEK	 B.I.R.T. GROUP, a.s., Dlouhá 16, 110 00 Praha1	
KRAJ: JIHMORAVSKÝ		POVĚŘENÝ OÚ: Magistrát města Brna		OBEC: BRNO
<div>"Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno"</div> <div>Díl B6 - Ekonomické hodnocení a hodnocení rizik</div>				ZAK. ČÍSLO MCO 15 - 023 - 235- SP
				ÚČEL SP
				DATUM ŘÍJEN 2017
				FORMÁT
				MĚŘÍTKO
<div>Stanovení hodnoty nemovitosti Dorných č.p. 404 a č.p. 420, Brno</div>				ČÁST B.6.2
				POŘ. Č. 6

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI

Dornych č.p. 404 a č.p. 420, Brno



pro potřeby „Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno“



Dlouhá 16, Praha 1
tel.: 222 316 470
e-mail: birt@birt.cz

SRPEN 2016

**Stanovení hodnoty nemovitosti,
Dorných č.p. 404 a č.p. 420 v Brně,
bylo zpracováno k úrovni vstupních parametrů
dostupných v červenci 2016**

Kolektiv autorů:

Ing. Pavel Vorlíček

Tomáš Bárta

Ing. Pavlína Levá

Jana Serbusová

Za B.I.R.T. GROUP, a. s.:

Ing. Pavel Vorlíček

V Praze, 19. srpna 2016

**HODNOTA NEMOVITOSTI,
Dornych č.p. 404 a č.p. 420 v Brně
byla stanovena na základě dále zpracované expertízy
ke dni ocenění ve výši:**

1 000 mil. Kč

**HODNOTA ÚJMY VLASTNÍKU NEMOVITOSTI
v případě realizace některé z variant dalšího využití území
byla stanovena na základě dále zpracované expertízy ke dni
ocenění ve výši:**

300 mil. Kč

**Vypracovaná expertíza o hodnotě nemovitosti,
Dornych č.p. 404 a č.p. 420 v Brně,
splňuje následující zásady:**

- (1) Hodnotou nemovitosti se v tomto případě rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.
- (2) Vypracovaná expertíza o hodnotě nemovitého majetku obsahuje veškeré známé skutečnosti, které ovlivňují cenu nemovitosti. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách a ostatní změny nebo události, které se vyskytnou po datu získání vstupních podkladů pro zpracování expertízy.
- (3) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku, předpokládá pravdivost zjištěných podkladů, ze kterých expertíza o hodnotě nemovitostí vychází.
- (4) Společnost B.I.R.T. GROUP a. s. jako oceňovatel nemovitého majetku prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti nebude mít jako právnická osoba a její zaměstnanci jako osoby fyzické prospěch z podnikání objednatele či vlastníka nemovitosti a nenabudou taktéž majetkovou účast na oceňovaném majetku.

1.	ÚVOD	1
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	3
3.	POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	8
3.1.	CELKOVÁ SITUACE, ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY	8
3.2.	STAVEBNĚ TECHNICKÝ POPIS	8
3.3.	MAJETKOPRÁVNÍ A STAVEBNĚ PRÁVNÍ VZTAHY	10
3.4.	DOKUMENTY K OCENĚNÍ	11
4.	TRŽNÍ PROSTŘEDÍ	12
5.	VÝPOČET CENY	16
5.1.	STANOVENÍ CENY VÝNOSOVOU METODOU	17
5.2.	STANOVENÍ CENY POROVNÁVACÍ METODOU	18
6.	RIZIKA	20
7.	ZÁVĚR	21
8.	PŘÍLOHY	24

1. ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, obchodního centra TESCO v ulici Dornych, č.p. 420 a č.p. 404 v Brně, v majetku společnosti Department store Brno s.r.o. bylo společností B.I.R.T. GROUP, a.s. zadáno společností SUDOP BRNO, spol. s r.o., Kounicova 26, 611 36 Brno, Ing. Jiřím Molákem, jednatelem společnosti dne 28.7.2016 formou objednávky č. 15027-10/15.

Touto expertízou je stanoven odhad újmy vlastníku nemovitosti, která by vznikla realizací činností stanovených „Studii proveditelnosti železničního uzlu Brno“. V rámci expertízy je rámcově stanovena cena nemovitosti pro účely výše uvedené studie proveditelnosti a dále odhad propadu příjmů (výluky), který je vyčíslen na základě modelu ušlých výnosů z potenciálního pronájmu budovy.

Cena nemovitosti, objektů včetně pozemků a ostatních částí a příslušenství nemovitosti adresou Dornych, č.p. 404 a č.p. 420, Brno, v majetku společnosti Department store Brno s.r.o. je stanovena pro současný stav nemovitostí. Pro ocenění nemovitostí jsou zvoleny dvě metody.

První z nich je stanovení ceny výnosovou metodou, která je založena na informaci o zjištěné výši běžného nájemného v místě a čase a obvyklé době jeho trvání na základě cíleného šetření na trhu nemovitostmi.

Druhou metodou je metoda porovnávací, tedy porovnáním parametrů nemovitosti s vybraným vzorkem nemovitostí, které jsou v současné době na trhu nabízeny k prodeji nebo v nedávné minulosti byly na trhu realizovány.

Základem celé práce byla především analýza všech veřejně dostupných podkladů, dále osobní prohlídka nemovitosti, která se uskutečnila dne 19. července 2016 a cílený průzkum trhu, zaměřený na srovnatelné nemovitosti v obdobných lokalitách. Seznam získaných podkladů je uveden v kapitole 3.4 Dokumenty k ocenění.

Závěry expertízy budou součástí zpracovávané „Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno“. Práce je provedena bez součinnosti majitele analyzované nemovitosti, podklady k ocenění jsou získány pouze z veřejně dostupných zdrojů.

Stanovená cena tedy rámcově odpovídá předpokládané obvyklé ceně nemovitosti tak, jak bývá stanovována např. pro bankovní účely či podle příslušných cenových předpisů. Za cenu obvyklou v tomto slova smyslu ji však prohlásit nelze, protože

*Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420*

technické, ekonomické stavebně právní a majetkoprávní parametry objektu jsou pouze odhadovány a předpokládány. Aby tato cena mohla být prohlášena za cenu obvyklou dle zák. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, muselo by nejdříve dojít k podrobnější analýze objektu a teprve potom by ji bylo možné potvrdit, kdyby byly uvedené předpoklady potvrzeny.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI

Adresa nemovitosti:

Dornych, č.p. 404 a č.p. 420
616 00 Brno - Žabovřesky

Vlastník nemovitosti:

Department store Brno s.r.o.
Vršovická 1527/6b
100 00 Praha

Charakter nemovitosti:

Předmětem ocenění je majetek, jehož nejvýznamnější součástí je vlastní obchodní centrum, č.p. 404, vzniklé v roce 1996 přestavbou a dostavbou původního obchodního domu PRIOR, který byl vybudován v roce 1976. Sedmipodlažní obchodní objekt, pravděpodobně nepodsklepený, nepravidelného půdorysu je zastřešený systémem plochých střech. Z většiny čistě obchodní objekt je doplněn zhruba uprostřed půdorysu třípodlažní administrativní nástavbou. Hlavní vstupy do objektu jsou v úrovni 1. NP a 2. NP ve směru od ulice Dornych, administrativní část je přístupná samostatně z ulice Trnitá. Zásobovací dvůr má samostatný vjezd z ulice Uhelná při jihozápadním průčelí objektu. Dále k nemovitosti náleží pozemky s parkovišti severně a západně od objektu obchodního centra a část pozemků mezi obchodním centrem a ulicí Dornych, na kterých je z části vybudován objekt č.p. 402, jehož část však leží na pozemku jiného vlastníka.

Základní údaje o nemovitostech:

• Výměra pozemků náležejících k nemovitosti:	22 626 m ²
• Zastavěná plocha OC	9 100 m ²
z toho zastavěná plocha OC č.p. 404	8 760 m ²
zastavěná plocha č.p. 420	340 m ²
• Podlahová plocha celkem:	30 978 m ²
z toho produktivní plocha (odhad):	23 550 m ²
z toho podlahová plocha OC č.p. 404 celkem:	30 366 m ²
z toho produktivní plocha OC č.p. 404 (odhad):	23 000 m ²
z toho podlahová plocha č.p. 420 celkem:	612 m ²
z toho produktivní plocha č.p. 420 (odhad):	550 m ²

Aktuální stav nemovitostí:

Ke dni ocenění je nemovitost jako celek funkční a provozuschopná.

Údaje o vlastnictví:

V současné době je nemovitost ve vlastnictví společnosti **Department store Brno s.r.o.**, která vznikla na základě rozdělení odštěpením společnosti Tesco Stores ČR a.s., rozhodným dnem rozdělení bylo 1.3.2016. O vlastnictví vypovídá následující tabulka. Výpisy z katastru nemovitostí, LV 165, k.ú. Trnitá a katastrální mapa je součástí příloh.

Tabulka č.1 Vlastnické vztahy

Číslo parcely	Výměra m ²	Druh pozemku/ způsob využití	k.ú / LV	Vlastník/podíl
708/10	121	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/11	133	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/12	150	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/35	611	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/36	16	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/37	199	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/38	5	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/39	67	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/40	742	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/41	49	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/42	128	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/44	44	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/46	7	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/56	131	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.

**Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420**

Číslo parcely	Výměra m ²	Druh pozemku/ způsob využití	k.ú / LV	Vlastník/podíl
708/90	186	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/92	31	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 420, obč. vyb.				
708/97	7	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
708/107	57	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
982/1	16	zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
986/1	1144	zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
986/2	365	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
987	1041	Zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
988/1	831	Zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
988/2	376	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
989	2768	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
990/4	49	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
990/5	7	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
990/6	12	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/1	10771	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 404, obč. vyb.. Stavba stojí na pozemku p.č.:998/1				
998/5	1092	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/6	984	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/13	94	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/14	4	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/15	5	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/19	82	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obchod				

**Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420**

Číslo parcely	Výměra m ²	Druh pozemku/ způsob využití	k.ú / LV	Vlastník/podíl
998/20	1	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/24	87	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
998/25	129	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
1000/4	84	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 165	Department Store Brno s.r.o.
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 420, obč. vyb.				
Celkem	22 626			
STAVBY				
Trnitá, č.p. 420, obč. vyb. Na parcele 708/92, 1000/2, 1000/4 LV 10001				

K oceňovanému majetku nejsou vázána žádná věcná břemena ani zástavní práva.

Kromě uvedených pozemků a staveb jsou součástí bezprostředního okolí nemovitosti (případně jsou přímo její součástí) pozemky a stavby, které však nejsou součástí oceňovaného majetku. Jejich přehled je uveden v následující tabulce

Tabulka č.2 Vlastnické vztahy - ostatní související pozemky, nejsou součástí ceny

Číslo parcely	Výměra m ²	Druh pozemku/ způsob využití	k.ú / LV	Vlastník/podíl
1000/2	192	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 270, obč. vyb.				
1000/1	288	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 382	Jihomoravský kraj, s právem hospodařit Dům dětí a mládeže Brno, Helceletova, příspěvková organizace
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 420, obč. vyb., stavba stojí na pozemku 1000/1				
1000/3	180	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 354	E.ON Distribuce, a.s.
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, stavba technického vybavení, stavba stojí na pozemku 1000/3				
708/94	298	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
708/4	291	ostatní plocha / ostatní komunikace	Trnitá / 10001	Statutární město Brno

**Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420**

Číslo parcely	Výměra m ²	Druh pozemku/ způsob využití	k.ú / LV	Vlastník/podíl
708/13	21	ostatní plocha / zeleň	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
708/16	94	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 60000	ČR, příslušnost hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.ev. 120, obč. vyb., LV 397 (KVINT spol. s r.o.)				
708/87	54	Zastavěná plocha a nádvoří	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.ev. 120, obč. vyb., LV 397 (KVINT spol. s r.o.)				
998/2	10	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
998/3	12	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
998/4	11	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 10001	Statutární město Brno
988/3	149	ostatní plocha / jiná plocha	Trnitá / 10001	Statutární město Brno

V případě realizace některé z variant budoucího využití bude nutné dojednat podmínky uvolnění ploch i s těmito vlastníky.

3. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

3.1. Celková situace, širší územní vztahy

Území, ve kterém se nemovitost nachází, je vymezeno ulicemi Dornych, Úzká a areálem nádražím ČD Brno - hlavní nádraží. Lokalita se nachází na jižním okraji nejužšího centra města, cca 700 m jihovýchodně od náměstí Svobody, v lokalitě se smíšenou, převážně komerční městskou zástavbou, ve které převažují obchod, administrativa a služby. Objekt vlastního obchodního centra je přístupný buď přímo z úrovně 1. NP a 2. NP vchody v severovýchodním průčelí (obchodní část), nebo samostatným vchodem z ulice Úzká (administrativní část). Zásobování je řešeno prostřednictvím dvora při jihozápadním průčelí objektu, který je přístupný z ulice Úzká po ulici Uhelná. Druhý objekt, který je součástí nemovitosti, se nachází severovýchodně od objektu obchodního centra. Je přístupný z parkoviště a z ulice Dornych.

Lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti železniční stanice Brno hlavní nádraží, cca 500 m severně od autobusového nádraží Zvonařka a cca 12 km severozápadně od mezinárodního letiště Brno - Tuřany. Dálnice D1, exit 194 je vzdálen cca 4,5 km jižně. V současné době má město Brno 377 028 bydlících resp. 401 003 evidovaných obyvatel (údaj z 1. 1. 2016).

Nemovitost se skládá ze dvou objektů, a to objektu vlastního obchodního centra, č.p. 404, o menšího, obchodního objektu, č.p. 420. Obchodní centrum je samostatnou budovou, menší objekt je přistavěn k tzv. domu mládeže a trafostanici, která na něj navazuje. Dopravní dostupnost nemovitosti je velmi dobrá, zastávky MHD - linky tramvaje jsou v docházkové vzdálenosti. Osobní automobilová doprava je možná až k objektu, parkování je umožněno na přilehlých parkovištích v bezprostřední blízkosti objektů.

3.2. Stavebně technický popis

Technický popis je proveden pouze rámcově a vyplývá z obhlídky nemovitosti, která proběhla 19.7.2016 a z veřejně dostupných dokumentů, které byly k ocenění získány.

Předmětem ocenění je nemovitost, která se v zásadě skládá ze dvou objektů a pozemků, které jsou z části zastavěny objekty, z části slouží jako komunikace

(chodníky a parkoviště) a z menší části je na nich veřejná zeleň. Nejvýznamnějším objektem je vlastní objekt obchodního centra. Ten byl vybudován v roce 1976 jako obchodní dům PRIOR. V roce 1996 proběhla jeho generální rekonstrukce včetně dostavby bočních křídel za přispění Arch. Jana Melichara, který je společně s Arch. Zdeňkem Řihákem i spoluautorem původního návrhu realizovaného v roce 1976.

Celkově lze objekt vnímat jako sedmipodlažní, nepodsklepený, kdy první čtyři podlaží jsou téměř výhradně určena pro obchod a služby včetně nezbytného zázemí a komunikací, zbývající 3 podlaží, která jsou pouze v nástavbě vybudované napříč půdorysu zhruba uprostřed, naopak slouží téměř výhradně administrativě. Podlahové plochy jsou v obchodní části v každém podlaží různé, díky postupně ustupující konstrukci.

Konstrukční systém objektu není z obhlídky zcela zřejmý, pravděpodobně jde o kombinaci skeletové, z větší části železobetonové konstrukce s vyzdívanými příčkami a z části zavěšeným a z části vyzdívaným obvodovým pláštěm. Zastřešení je řešeno systémem plochých střech o různých konstrukčních řešeních, část z ocelových nosníků a trapézového plechu, část bude pravděpodobně z železobetonových prvků, na vyšší rozpětí byla pravděpodobně využita příhradová konstrukce, při obhlídce však nebylo možné tyto skutečnosti prověřit. Vstupů do objektu je několik, hlavní vstup je z parkoviště od ulice Dornych v úrovni 1. NP a z lávky pro pěší z téže strany v úrovni 2. NP. Na vstupy navazuje komunikační prostor se schodištěm, eskalátory a výtahem, obsluhující všechna 4 obchodní podlaží. Další vstup je z ulice Úzká, tím je však přístupná zejména administrativní část objektu.

Druhý objekt neznámého stáří vznikl dostavbou prostoru mezi „domem mládeže“ a trafostanicí. Z části je na pozemcích jiného vlastníka. Je převážně přízemní, menší část je dvoupodlažní. Konstrukčně je pravděpodobně řešen jako zděný, zastřešený valbovou, resp. stanovou střechou. Vstupy do objektu jsou samostatné pro jednotlivé provozovny, 2. NP má vlastní, venkovní schodiště.

Oba objekty jsou napojeny na běžné inženýrské sítě, vzhledem k lokalitě lze předpokládat, že vytápění je řešeno prostřednictvím výměňkové stanice napojené na dálkový zdroj tepla.

Součástí nemovitosti jsou pozemky, které kromě zastavěné plochy jsou využity v převážné většině jako komunikace pro pěší a parkovací plochy. Přístup na ně je možný z veřejných komunikací, ulic Dornych, Úzká a Uhelná. Ulice Uhelná rozděluje

pozemky na 2 části (viz přílohy).

Stavebně technický stav obou objektů lze hodnotit jako dobrý. Po statické stránce jsou objekty v dobrém stavu, nikde nejsou známky po významných poruchách ani po zatékání dešťové vody. Na druhé straně je však nutné konstatovat, že standard objektů je nízký, morálně jsou již zastaralé, a to jak použitými materiály, opotřebením povrchů, tak i dispozičním členěním. Lze očekávat, že v příštím 1 až 3 letech by bylo nutné objekty podrobit generální rekonstrukci tak, aby mohly konkurovat současné nabídce pronájmu obchodních ploch v lokalitě.

O velikosti nemovitosti vypovídá následující tabulka.

Tabulka č.3 Rekapitulace parametrů objektů celkem

<i>Položka</i>	<i>jednotka</i>	<i>velikost</i>
Zastavěná plocha	m ²	9 100
Podlahová plocha celkem	m ²	30 978
Pronajímatelná (produktivní) plocha	m ²	23 550
Celková výměra pozemků	m ²	22 626

3.3. Majetkoprávní a stavebně právní vztahy

Základním předpokladem stanovení hodnoty nemovitosti je, že všechny stavby jsou řádně zkolaudované a jsou užívány v souladu s vydanými kolaudačními rozhodnutími. Dále se předpokládá, že nejde o stavby dočasné.

Z hlediska majetkoprávního je situace více méně standardní. Oceňovaná nemovitost je z větší části v majetku jediného vlastníka. Výjimkou je část objektu č.p. 420, která z celkové zastavěné plochy 340 m² stojí na 148 m² pozemku vlastního a na 192 m² pozemku jiného vlastníka, který je v majetku Statutárního města Brna. Předpokladem je, že tato skutečnost je právně ošetřena např. smlouvou o pronájmu. Věcná břemena nejsou u tohoto pozemku v katastru nemovitostí registrována.

Nemovitost je primárně přístupná z ulic Dornych, Úzká a Uhelná, které lze považovat za veřejné komunikace. Ulice Uhelná rozděluje nemovitost na dvě části, na menší, oddělené části se nachází výhradně venkovní parkoviště. Uvedená skutečnost nemá na dále stanovenou cenu vliv, pouze v případě realizace dalších investic v lokalitě

musí případný investor počítat s tím, že součástí projektu je i tato veřejná komunikace, která územím prochází, a musí při projektování a realizace investice svůj postup koordinovat s jejím vlastníkem.

K oceňované nemovitosti nejsou vázána zástavní práva (viz. příloha, výpis z katastru nemovitostí).

3.4. Dokumenty k ocenění

V rámci ocenění nebyly zadavatelem poskytnuty žádné doklady ani dokumenty, které by se bezprostředně vztahovaly k oceňované nemovitosti. Z veřejných zdrojů a od zadavatele byly získány tyto dokumenty:

- LV 165, k.ú. Trnitá;
- Kopie výřezu katastrální mapy;
- TESCO Brno Dornych přístavba, oznámení záměru, dokumentace pro řízení EIA;
- Koncept Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno;
- Články získané z internetových medií.

4. TRŽNÍ PROSTŘEDÍ

Posuzovaná nemovitost v ulici Dornych známá jako OC TESCO (původně OD PRIOR) je využívána ke komerčním účelům. V současné době plní funkci převážně obchodní, v menší míře administrativní.

Jednoznačnou výhodou posuzované nemovitosti je její atraktivní poloha v centru města Brna, kde je poptávka po administrativních i obchodních prostorách trvalá. Významná je i dopravní dostupnost objektu prostřednictvím MHD i automobilové dopravy. Nevýhodou posuzované nemovitosti je její nízký standard (zejména v kontextu se sousedním nákupním centrem Vaňkovka) a skutečnost, že v lokalitě je dlouhodobě nevyřešená otázka budoucí lokalizace vlakového nádraží, jejíž konečné řešení bude mít bezesporu velký vliv na celou oblast, nicméně období nejistoty může ceny nemovitostí v lokalitě snižovat.

Pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti a hodnoty stanovené porovnávací metodou bylo provedeno účelové šetření daného segmentu trhu nemovitostmi. Nabízené srovnatelné objekty byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi, zaměřené na budovy nacházející se v centru města Brna nebo v jiných, komerčně atraktivních lokalitách. Jedná se o budovy plně funkční, toho času určené k pronájmu resp. k prodeji. Porovnávány byly jak objekty nově postavené, tak objekty rekonstruované. Rozhodující byla zejména poloha vzhledem k centru města Brna a stavebně - technický stav. Údaje byly čerpány z realitních časopisů, z internetu, dále z vlastní databáze firmy B.I.R.T. GROUP, a.s., budované řadu let a pravidelně aktualizované, i ze spolupráce s realitními kancelářemi. Do přehledu byly záměrně zařazeny i ceny extrémní tak, aby dokládaly celou šíři dohadovaných cen na trhu.

Přehled srovnatelných nemovitostí je uveden v následujících tabulkách.

Tabulka č.4 Referenční vzorek srovnatelných nemovitostí - prodej

lokalita	velikost / m ²	cena m ²	cena celkem	popis
Brno-střed, Lidická	231	55 000,-	12 700 500	kanceláře a obchody v Rezidenci Lužánky
Staré Brno, Křídlovická	77	48 052,-	3 700 000	novostavba obchodní nebo kancelářské jednotky v domě WING
Brno - město, Biskupská	87	60 103,-	5 228 926	přízemí rekonstruovaného domu

**Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420**

lokalita	velikost / m ²	cena m ²	cena celkem	popis
Brno-střed, Údolní	60	30 000,-	1 800 000	kancelář/obchod v přízemí bytového domu
Brno-Ponava, Vnitřní	168	38 095,-	6 400 000	kancelář/obchod v přízemí bytového domu
Brno-Štýřice	80	47 838,-	3 827 000	vhodné jako fitness, kosmetika, kadeřnictví, ordinace, kancelář

Tabulka č.5 Referenční vzorek srovnatelných nemovitostí - pronájem

lokalita	velikost m ²	cena Kč/ m ² /měsíc	cena celkem Kč/měsíc	popis
Staré Brno-Nové sady	151	172,-	26 000,-	6.NP administrativní budovy
Brno-město, Panská	234	214,-	50 000,-	1.patro admin.budovy,v přízemí obchodní pasáž
Staré Brno, Hybešova	220	227,-	50 000,-	3.patro moderní kancelářské budovy
Brno-město, Benešova	26	304,-	9 900,-	4.patro admin.budovy
Brno,Vídeňská	545	270,-	147 150,-	moderní admin.komplex
Brno-Trnitá, Křenová	90	444,-	40 000,-	moderní kanceláře v polyfunkčním domě FELICIDAD
Brno, Šumavská	1 344	200,-	268 800,-	v multifunkčním objektu Centrum Šumavská
Brno-město, Běhounská	45	1 000,-	45 000,-	obchod s velkou prosklenou výlohou do pěší zóny
Brno-město, náměstí Svobody	285	140,-	40 000,-	bývalé hračkárství Pompo v pasáži Rozkvět
Brno-střed, Bauerova	120	167,-	20 000,-	2.NP interiérového centra Nový Tuzex
Staré Brno, Pekařská	22	591,-	13 000,-	obchod na rušné ulici
Brno-město,Minoritská	185	485,-	89 817,-	v objektu kde je Billa
Brno-střed	100	600,-	60 000,-	obchod na pěší zóně
Brno-Veverčí, Lidická	34	338,-	11 500,-	vhodné pro vinotéku

*Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420*

lokalita	velikost m ²	cena Kč/ m ² /měsíc	cena celkem Kč/měsíc	popis
Brno-Trnitá, Křenová	122	368,-	44 900,-	Mezonet.obch.jednotka v polyfunkč.domě Felicidad
Brno-město, Masarykova	43	1 866,-	80 250,-	Zrekonstruovaný obch.prostor s velkou průchodností lidí

Základní informací vyplývající z průzkumu je, že přímo srovnatelné objekty se na trhu obchodují pouze výjimečně. Jsou známi připravované, či v nedávné době realizované obchody např. v prostoru náměstí Svobody, v oblasti ulice Divadelní apod., informace o těchto obchodech však zatím nejsou veřejné a ani konečné parametry obchodu (cena a podlahová, resp. pronajímatelná plocha) nejsou zatím k dispozici. Proto byl pro výpočet obvyklé ceny metodou srovnatelných hodnot a výnosovou metodou použit vzorek i jednotlivých kancelářských a obchodních ploch, které alespoň rámcově odpovídají posuzovanému objektu.

Aby bylo možné stanovit cenu nemovitosti porovnávací metodou, byla z provedeného průzkumu vytipována cena objektů, které se nejvíce přibližují posuzované nemovitosti. Nabídkové prodejní ceny srovnatelných nemovitostí se pohybují v poměrně širokém intervalu přibližně od 30 000 Kč/m² do 60 000 Kč/m². V současné době jsou sjednávány či těsně po uzavření další prodeje, kdy cena orientačně přepočtená na m² podlahové plochy přesahuje až 100 tis. Kč. Důvody těchto skokových navýšení cen jsou různé, z největší pravděpodobnosti jde o pohled investora, který nemovitost hodnotí především z pohledu aktuálního výnosu a zhodnocení, které je pro něj příznivé a které lze vyjádřit yieldem ve výši 4,5% a méně. Jedná se však zatím o případy ojedinělé a nelze z nich z dlouhodobého hlediska odvozovat cenu obvyklou. V daném případě byla jednotková cena stanovena nad spodní hranici zjištěného intervalu, tedy v úrovni 35 tis. Kč/m² podlahové plochy.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti výnosovou metodou byl získán vzorek srovnatelných referenčních cen pronájmů obchodních a administrativních ploch. V případě administrativních ploch se ceny pronájmu obvykle pohybují v intervalu od 2 000 Kč/m²/rok do 5 000 Kč/m²/rok, přičemž průměrná hodnota je 2 712 Kč/m²/rok. V případě obchodních ploch se ceny pohybují od 1 600 až po 12 000 Kč/m²/rok při průměru 4 236 Kč/m²/rok. Protože pro ocenění nebyla k dispozici podrobná dokumentace objektu a tudíž nebylo možné podlahové plochy rozdělit podle jejich funkcí, pro výpočet ceny nemovitosti výnosovou metodou byly použity hodnoty nájemného za pronajímatelné plochy v jediné úrovni s ohledem na lokalitu a

Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420

standard ploch. Vzhledem ke standardu objektů byla stanovena cena ve spodní polovině zjištěného intervalu v úrovni zaokrouhleně **2 600 Kč/m²/rok**.

Vzhledem k charakteru nemovitostí a lokalitě, ve které se nachází, je nutné počítat v případě prodeje s dobou realizace do 12-ti měsíců.

5. VÝPOČET CENY

Cílem expertízy bylo stanovit cenu nemovitosti ve vlastnictví společnosti **Department store Brno s.r.o.** v Brně, ulice Dorných č.p. 404 a č.p. 420. Stanovení ceny nemovitosti je v tomto případě provázeno propočty, které stanoví interval či hodnotu ceny pomocí dvou metod. Tímto způsobem je stanoven interval a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitostí, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na českém trhu, výrokem konečná cena nemovitostí, která by měla rámcově (z důvodu absence podkladů) odpovídat obvyklé (tržní) ceně nemovitosti.

Metoda věčné renty - jedná se o výnosovou hodnotu, která reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně, součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu - částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

Můžeme tedy definovat, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Bývá nazývána též „kapitalizovanou mírou zisku“ nebo „kapitalizovaným ziskem“.

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnosti v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládány budoucí výnosy nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty (metodou věčné renty) se použije vztah:

$$C_v \text{ (Kč)} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti (Kč/rok)}}{\text{míra kapitalizace (\% p.a.)}} \times 100$$

Tento vztah ovšem platí pouze za dvou předpokladů:

- výnosy jsou po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů je časově neomezená (proto se vztah nazývá „věčná renta“).

Porovnávací metoda je statistickou metodou založenou na porovnání oceňované nemovitosti s údaji známými u jiných srovnatelných objektů, s obdobným výnosovým potenciálem a situovaných v lokalitách, které jsou svou atraktivitou a charakteristikami obdobné jako u oceňované nemovitosti (tj. velikost města, vzdálenost od centra, velikost objektu, stavebně - technický stav apod.). Tato metoda je použitelná a vhodná zejména v případech nemovitostí, které jsou ve velkém počtu obchodovány na trhu a nevyznačují se příliš výraznými specifiky (náročná technologie, exkluzivní lokalita apod.). Aplikovat ji lze však i v případě, že neexistuje rozsáhlá databáze uskutečněných prodejů či pronájmů srovnatelných nemovitostí. V takovém případě vypovídá jistý výběrový vzorek obdobných nemovitostí o hrubém odhadu cenové úrovně, která je výsledkem stavu nabídky a poptávky na daném segmentu trhu.

5.1. Stanovení ceny výnosovou metodou

Cena pronájmů obdobných nemovitostí byla stanovena v **Kapitole 4. tržní prostředí**. Z těchto údajů byla stanovena jednotná cena pronájmu všech podlahových ploch, bez rozlišení jejich funkce, na 8 €/m²/měsíc, resp. 216 Kč/m²/měsíc, resp. 2 592 Kč/m²/rok.

Při kalkulaci výnosové hodnoty metodou věčné renty bylo uvažováno s pronájmem všech ploch za uvedenou sazbu. Běžný **roční výnos** z pronájmu je stanoven zaokrouhleně na **80 294 tis. Kč**. Bez znalosti provozních parametrů objektu je dále kalkulovaný výnos snížen o 15% tak, aby byly pokryty případné výpadky nájemného (to odpovídá 85% obsazenosti).

Provozní náklady byly stanoveny jako % z výnosů na základě zkušeností zpracovatele ocenění z realizovaných analýz srovnatelných nemovitostí, ve kterých byly provozní náklady kalkulovány položkově a se zohledněním specifik nákladů dané nemovitosti. V daném případě byly stanoveny ve výši 10% z kalkulovaného výnosu. Stanovené procento provozních nákladů umožňuje plné pokrytí běžných provozních nákladů a vytváření určité rezervy na případné úpravy interiéru při výměně nájemců.

Míra kapitalizace (dosahovaná míra výnosu, yield) je v současné době investory v případě retailu a kanceláří pro nejatraktivnější a nej kvalitnější projekty uvažována od 5 % (zcela výjimečně i pod hranici 5%), v běžných případech je však od investorů uvažován v úrovni 6% v případě pokrytí ploch nájemními smlouvami s dlouhodobou platností. Vyšší míra kapitalizace, od úrovně 6,3%, je uvažována, je-li nájem pokryt smlouvami se střednědobou platností či s výjimečnými výpadky nájemného. 7,5% je uvažován u krátkodobých nájmu do 3 let s častější obměnou nájemníků. **V případě stanovení obvyklé ceny nemovitosti byla míra kapitalizace stanovena odborným odhadem ve výši 6,5 %.** Smlouvy, na základě kterých je nemovitost využívána jsou sice krátkodobé, na druhou stranu lze očekávat rychlé obsazení uvolněných prostor při dodržení nastolené cenové strategie. Navíc nemovitost je svou polohou jedinečná, což společně opravňuje aplikaci uvedeného yieldu.

Do kalkulace tedy byly použity následující vstupní údaje:

- hrubý roční výnos z pronájmu	80 294 tis. Kč
- provozní náklady (10%)	8 029 tis. Kč
- čistý roční výnos	72 265 tis. Kč
- očekávaný výnos (obsazenost 85%)	61 425 tis. Kč
- míra kapitalizace	6,5 %

Podle vzorce popsaného v úvodu byla kalkulována výnosová hodnota metodou věčné renty následovně:

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{61\,425}{6,5} \times 100 = 945\,010 \text{ tis. Kč}$$

Hodnota nemovitosti stanovená výnosovou metodou tak činí:

945 010 tis. Kč.

5.2. Stanovení ceny porovnávací metodou

Standardní porovnání nemovitosti s realizovanými prodeji je obtížné. Informace o výši realizovaných cen jsou dostupné omezeně, ještě méně informací lze získat o parametrech nemovitostí a okolnostech jejich prodeje, tedy informací co bylo či nebylo součástí prodeje. Z dostupných informací vyplývá (i když tyto informace se zatím neodrazily v nabídkách k prodeji), že realizované ceny se v současné době

*Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420*

pohybují v úrovních nad 50 tis. Kč/m² plochy, výjimečně dosahují i 100 tis. Kč/m², v některých případech tuto hranici i překračují. Lze jen odhadovat, že v případě nižších cen je uvažováno s celkovou podlahovou plochou, v případě vyšších cen je uvažováno s plochou pronajímatelnou. Důvodů této situace může být několik. Nejpravděpodobnějším důvodem je, že investoři v době, kdy nabídek k prodeji lukrativních nemovitostí není mnoho, jsou ochotni za určité typy objektů zaplatit i výrazně víc, než kolik je obvyklé (při srovnání s aktuální nabídkou). Vycházejí v zásadě ze tří parametrů, a to je stavebně technický stav (min. 10 let bez potřeby významnější rekonstrukce), lokalita (atraktivita nemovitosti bude vysoká i při případném otřesu trhu) a aktuální roční výnos. Ten je určující pro stanovení hodnoty, kterou jsou schopni (a ochotni) za nemovitost zaplatit.

Uvedené ale platí pro nemovitosti ve vyšším standardu a výrazně menší. Lze očekávat, a průzkum trhu to potvrzuje, že v daném případě by jednotková cena nepřekročila 35 tis. Kč/m² podlahové plochy (což odhadem představuje cenu cca 46 tis. Kč/m² pronajímatelné plochy).

Na základě uvedených úvah lze cenu nemovitosti stanovenou porovnáním se situací na trhu stanovit v úrovni

1 084 230 tis. Kč.

6. RIZIKA

K datu ocenění je nemovitost zcela provozuschopná, předpokladem je, že užívána v souladu s kolaudačními rozhodnutími a z větší části obsazená.

Stavebně technický stav nemovitosti je dobrý, ale odpovídá datu provedené rekonstrukce (před 20-ti lety) a pravidelně prováděné údržbě. Standard je tedy z dnešního úhlu pohledu již poměrně nízký.

Z uvedeného vyplývá, že z technického a stavebně právního hlediska je nemovitost bezriziková. Menší majetkové nesrovnalosti (část objektu č.p. 420 je na pozemku jiného vlastníka, část pozemků parkoviště rovněž) nemá na dále stanovenou cenu vliv.

Stanovení konečné ceny pro účely „Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno“ je samo o sobě protichůdné. Na jedné straně je zřejmé, že dojde-li k realizaci některé z variant popsanych ve studii, bude muset vlastník nemovitosti tuto prodat, na druhou stranu skutečnost, že celé území je z dlouhodobého hlediska problematické a do konečné stabilizace nejisté co se budoucích investic týče je vliv, který hodnotu posuzované nemovitosti naopak snižuje. Pro potřeby této práce však tento vliv do konečného výroku o ceně zahrnut nebyl.

7. ZÁVĚR

Předmětem této práce bylo ocenění nemovitosti, objektu OC TESCO v ulici Dorných, č.p. 404 a to včetně objektu č.p. 420, který je součástí nemovitosti ve vlastnictví jediného vlastníka, kterým je Department store Brno, s.r.o.. a to cenou, za kterou by vlastník nemovitosti byl ochoten nemovitost prodat tak, aby se území uvolnilo pro připravovaný záměr popsáný ve „Studii proveditelnosti železničního uzlu Brno“ v jejím současném stavu, které je možné dosáhnout v současné době na trhu nemovitostmi k datu stanovení této ceny. V úvodu této práce je provedena rekapitulace parametrů nemovitosti. Nemovitost se nachází v Brně, k.ú. Trnitá. Nemovitost je zapsaná na LV 165. Přístup k nemovitosti je možný po veřejných komunikacích.

Pro stanovení konečné ceny byly použity dvě metody hodnocení. **Porovnávací metodou** byla nemovitost podrobena srovnání s existující nabídkou a poptávkou na trhu a s dostupnými informacemi o realizacích obdobných nemovitostí, nebo jejich částí. Informace potřebné k aplikaci této metody vycházejí především z dílčích informací poskytnutých realitními kanceláři (ovšem často *neveřejného charakteru*) a z prováděných průzkumů na trhu nemovitostmi. Přestože informací o realizovaných či připravovaných prodejkách srovnatelných nemovitostí je málo, lze na základě odborného odhadu s podporou zjištěných skutečností touto metodou cenu stanovit.

Další použitou metodou bylo stanovení výnosové ceny **metodou věčné renty**. Tato metoda je založena na *stanovení velikosti kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost*. Výnosy byly stanoveny obecně ve výši dosažitelné pronajímáním jednotlivých ploch objektů. Provozní náklady byly stanoveny odborným odhadem jako % z výnosů při porovnání s reálnými náklady, které byly součástí podkladů.

Na základě všech dostupných informací a propočtů **stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti následovně:**

Tabulka č.6 Rekapitulace

<i>Položka</i>	<i>Hodnota</i>
Výnosová hodnota	945 010 tis. Kč
Porovnávací hodnota	1 084 230 tis. Kč
Cena stanovená výrokem	1 000 000 tis. Kč

Na základě provedené analýzy a při zohlednění výsledků všech propočtů byla konečná **cena nemovitosti**, objektů na adrese Dornych č.p. 404 a č.p. 420, Brno **ve vlastnictví společnosti Department store Brno, s.r.o. stanovena výrokem ke dni ocenění na**

1 000 000 tis. Kč.

Tato cena rámcově odpovídá předpokládané obvyklé ceně nemovitosti tak, jak bývá stanovována např. pro bankovní účely či podle příslušných cenových předpisů. Za cenu obvyklou v tomto slova smyslu ji však prohlásit nelze, protože technické, ekonomické stavebně právní a majetkoprávní parametry objektu byly pouze odhadovány a předpokládány, navíc byla stanovována bez vědomí vlastníka objektu. Aby tato cena mohla být prohlášena za cenu obvyklou dle zák. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, muselo by nejdříve dojít k podrobnější analýze objektu a teprve potom by ji bylo možné potvrdit, kdyby byly uvedené předpoklady potvrzeny.

Pro potřeby „Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno“ však uvedená cena není dostačující. Ta sice vyjadřuje „tržní“ hodnotu nemovitého majetku, ale nevyjadřuje újmu, kterou by její vlastník jejím prodejem trpěl, kdyby byl k prodeji nucen. Je několik způsobů, jak tuto újmu nad rámec stanovené ceny ohodnotit. Pro potřeby této práce byla stanovena metoda nejjednodušší, která vychází z kalkulované výše nájemného, které lze pronájmem nemovitosti získat, a z odhadu doby, po kterou by vlastník nemovitosti realizoval nový záměr po jejím „nuceném“ prodeji. Tato doba je odhadnuta na 5 let (nákup pozemků, příprava projektu, výstavba). Roční výnos byl v kapitole 5. Výpočet ceny stanoven na 61 425 tis. Kč. Budeme-li předpokládat 5-ti letou lhůtu na realizaci nového projektu, potom hodnota újmy je tímto způsobem stanovena na, zaokrouhleně

300 000 tis. Kč.

*Stanovení ceny nemovitosti,
OC TESCO v Brně, ulice Dornych č.p. 404 a objekt č.p. 420*

Celkové odstupné vlastníkovi nemovitosti specifikované na LV 165, k.ú. Trnitá adresou Dornych, č.p. 404 a č.p. 420, známé jako OC TESCO v případě realizace jedné z variant projektu tak, jak jsou popsány v Studii proveditelnosti železničního uzlu Brno je touto expertízou stanoveno ke dni jejímu zpracování na

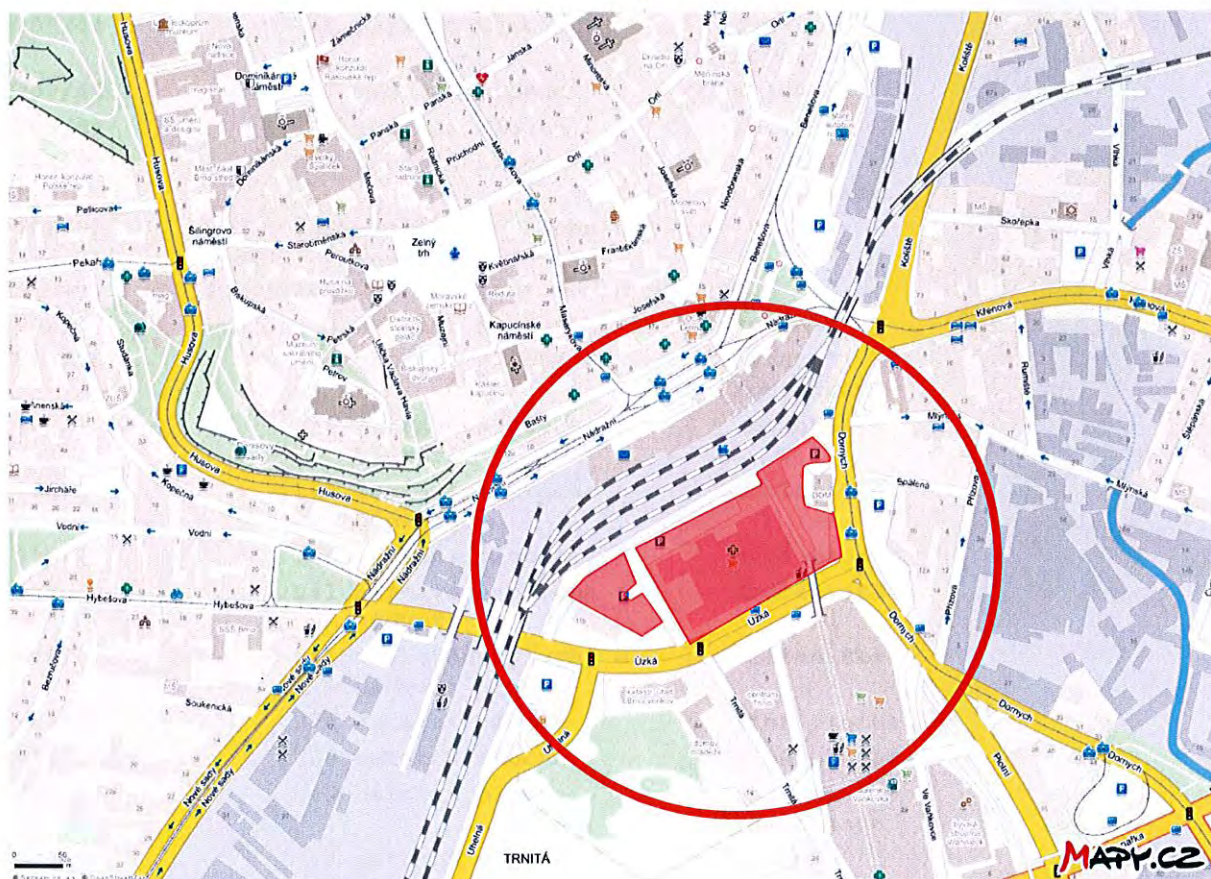
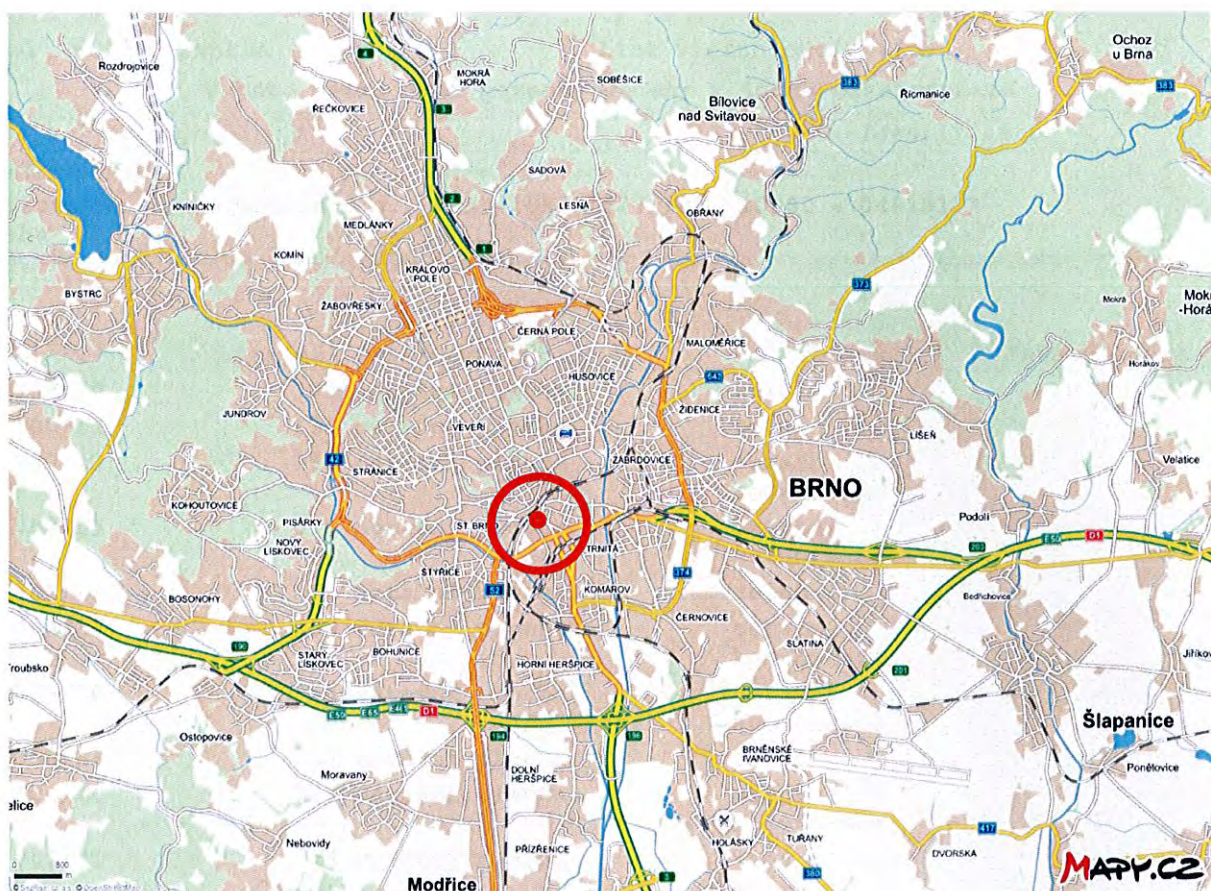
1 300 000 000 Kč.

8. PŘÍLOHY

Součástí expertízy jsou následující podklady, sloužící k ověření použitých informací v textu a oživení představy o skutečném stavebně-technickém stavu a vzhledu nemovitosti.

- Širší územní vztahy
- Výpisy z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Fotodokumentace

Širší vztahy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2016 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 165

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Department store Brno s.r.o., Vršovická 1527/68b, 10000 Praha	04919173
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

708/10	121	ostatní plocha	zeleň	
708/11	133	ostatní plocha	zeleň	
708/12	150	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/35	611	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/36	16	ostatní plocha	zeleň	
708/37	199	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/38	5	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/39	67	ostatní plocha	zeleň	
708/40	742	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/41	49	ostatní plocha	jiná plocha	
708/42	128	ostatní plocha	jiná plocha	
708/44	44	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/46	7	ostatní plocha	zeleň	
708/56	131	ostatní plocha	zeleň	
708/90	186	ostatní plocha	ostatní komunikace	
708/92	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 420, obč.vyb.				
708/97	7	ostatní plocha	zeleň	
708/107	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
982/1	16	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
986/1	1144	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
986/2	365	ostatní plocha	jiná plocha	
987	1041	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
988/1	831	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
988/2	376	ostatní plocha	jiná plocha	
989	2768	ostatní plocha	jiná plocha	
990/4	49	ostatní plocha	ostatní komunikace	
990/5	7	ostatní plocha	zeleň	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2016 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 165

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

990/6	12 ostatní plocha	zeleň
998/1	10771 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 404, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 998/1		
998/5	1092 ostatní plocha	ostatní komunikace
998/6	984 ostatní plocha	jiná plocha
998/13	94 ostatní plocha	zeleň
998/14	4 ostatní plocha	ostatní komunikace
998/15	5 ostatní plocha	zeleň
998/19	82 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 998/19		
998/20	1 ostatní plocha	jiná plocha
998/24	87 ostatní plocha	jiná plocha
998/25	129 ostatní plocha	jiná plocha
1000/4	84 zastavěná plocha a nádvoří	

Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 420, obč.vyb.

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Trnitá, č.p. 420	obč.vyb.	708/92 1000/2, LV 10001 1000/4
------------------	----------	--------------------------------------

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 Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 06.06.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2016. Zápis proveden dne 19.07.2016.

V-14467/2016-702

Pro: Department store Brno s.r.o., Vršovická 1527/68b, 10000 Praha RČ/IČO: 04919173

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2016 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 165

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 12.08.2016 14:01:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Fotodokumentace

