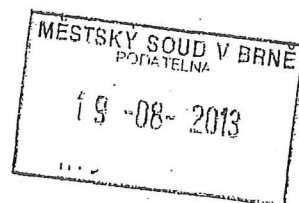


VÍČETISK č. 1

Znalecký posudek

č. 186-12/13



o určení podlahové plochy jednotlivých místností objektu občanské vybavenosti číslo popisné 851, na ulici Francouzská, číslo orientační 36, na pozemku parcelní číslo 174, v městě Brně, okres Brno - město, katastrální území Zábřehovice

Objednatel posudku: Městský soud v Brně  
JUDr. Hana Štátná  
608 01 Brno, Polní 39

Účel posudku: Určení podlahové plochy jednotlivých místností objektu pro účely žaloby o náhradu škody (výnosy z pronájmu)

Posudek vypracoval: Ing. Blanka Lenochová,  
znalec, bytem Brno, Mendlovo nám. 15 b

Datum místního šetření: 17.6., 19.6. a 10.7.2013

Datum, ke kterému bylo provedeno ocenění: ke dni ukončení místního šetření,  
tj. 10.7.2013

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Brně dne 25.7.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se v jednom vyhotovení.

## Obsah se seznamem příloh

### 0. Úvod

Zadání znaleckého posudku

### 1. Nález

- 1.1 Podklady pro vypracování posudku
- 1.2 Popis situace

### 2. Posudek

- 2.1 Vymezení pojmů
- 2.2 Výměry podlahových ploch místností

### 3. Přílohy

- 1. Katastrální mapa se zákresem označení jednotlivých pavilonů
- 2. Schematické půdorysy podlaží s označením místností:
  - list 1: I. EIKÓN – 1.NP
  - list 2: I. EIKÓN – 1.PP
  - list 3: II. Správa Sdružení Podané ruce, o.s. – 1.NP
  - list 4: III. Drogové služby ve vězení – 1.NP
  - list 5: IV. Doléčovací centrum Jamtana – 1.NP
  - list 6: V. Doléčovací centrum Jamtana – pokoje klientů – 1.NP

## 0. Úvod

### Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 221 C 210/2012 o ustanovení znalce, vydaného dne 15.5.2013 předsedkyní senátu JUDr. Hanou Šťastnou, Městský soud v Brně.

Znalecký úkol: určit podlahovou plochu jednotlivých místností objektu občanské vybavenosti č.p. 851 na pozemku par.č. 174 zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v.k.ú. Zábrdovice, obec Brno, zapsaném na listu vlastnictví 2228, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

a) poskytnuté objednatelem:

b) opatřené znalcem:

1. Informativní výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví 2228.
2. Katastrální mapa stažená z internetu na [www.nahlizenidokn.cz](http://www.nahlizenidokn.cz).
3. Požární evakuační plány poskytnuté Občanským sdružením Podané ruce, o.s. se sídlem Francouzská 36, Brno. Projektová dokumentace nebyla k dispozici.
4. Výsledky místního šetření - zaměření nemovitostí ze dne 17.6., 19.6. a 10.7.2013, za účasti pouze znalce. Oba spoluvlastníci nemovitostí - pan Luboš Rettegy a za Statutární město Brno zastupující advokátka paní Jitka Stanoevová byli znalcem písemně vyzváni k umožnění místního šetření, ale na tuto výzvu nereagovali a na místní šetření se nedostavili. Dodatečně na výzvu telefonicky reagoval pan Luboš Rettegy s odůvodněním, že byl mimo území republiky a podal znalci doplňující informace. Do objektu byl znalci umožněn přístup pracovníky správy Občanského sdružení Podané ruce, o.s. Místní šetření probíhalo ve třech termínech tak, jak byl znalci umožněn přístup do jednotlivých pavilonů, respektive místností. Části místního šetření byl přítomen správce objektu pan Pavel Svoboda, a to v bytě správce a pavilónu Doléčovacího centra Jamtana - ubytování klientů. Měření bylo provedeno laserovým přístrojem Leica DISTO D8 a metrem, za ztížených podmínek v některých místnostech, které byly zaplněny výrobním materiálem a skladovanými věcmi.
5. Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.
6. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel.
7. Vyhláška MF č.3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb., vyhlášky č.460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č.387/2011 Sb. a vyhlášky č.450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. ve znění novel.

### 1.2 Popis situace

Objekt občanské vybavenosti je dispozičně řešený jako 5 samostatných pavilonů, uspořádaných ve tvaru L, na které navazuje v přední části komunikační koridor - chodba, s vchody do jednotlivých pavilonů. V posudku je dále uváděno následující označení jednotlivých pavilonů (viz příloha č.1 - zakreslení pavilonů do snímku katastrální mapy) v souladu s jejich účelem užití:

- EIKÓN
- Správa Sdružení Podané ruce, o.s.



- Drogové služby ve vězení
- Doléčovací centrum Jamtana
- Doléčovací centrum Jamtana – pokoje klientů

Pavilon LEIKÓN (výroba ikon) má jedno nadzemní a jedno částečné podzemní podlaží. Tento pavilon není provozně propojený s ostatními pavilony. Zbývající čtyři pavilony mají jedno nadzemní podlaží a jsou provozně propojené komunikačním koridorem s možností jeho uzavření mezi sebou uzamykatelnými dveřmi. Konstrukčně je objekt řešený jako montovaný ze stavebnicového typového systému z prvků na bázi dřevní hmoty v kombinaci se zděnými stěnami. Svislé konstrukce objektu včetně obvodového pláště jsou z panelů na bázi dřevní hmoty a zděné. Spáry mezi panely jsou překryty dřevěnými lištami, povrchová úprava vnitřních stěn - nátěry, dvouvrstvé omítky a obklady keramické, akustické a na bázi dřevních hmot.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla poskytnuta výkresová dokumentace, pouze Požární evakuační plány, jsou přílohou č.2 - list 1 až 6 tohoto posudku schematické půdorysy podlaží jednotlivých pavilonů s označením místností uváděným dle skutečného účelu užívání zaznamenaného znalcem, v případě prázdných místností dle popisů na dveřích. Směr otevírání dveří zakreslený ve schematických půdorysech znalec neověřoval, je převzat z Požárních evakuačních plánů.

## 2. Posudek

### 2.1 Vymezení pojmů

- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby pro účely této vyhlášky se rozumí  
§ 3 písm. h) **místností** prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.  
§ 3 písm. g) **bytem** soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.
- Vyhláška MF č.3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb., vyhlášky č.460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č.387/2011 Sb. a vyhlášky č.450/2012 Sb.

Příloha č. 1 – měření staveb

bod 4. odst.1) **Podlahovou plochou** se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).

bod 2 odst.b) **Do úhrnu podlahové plochy** bytů a nebytových prostor se započte podlahová plocha výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké.

bod 5) **Do podlahové plochy** se nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

1.563, 14

Naměřené rozměry jsou uváděny v metrech, měření i výpočet je proveden se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

# TRAIKON

číslo a název místnosti

1.NP

[illegible]

Celkem 1.NP

353,71 m<sup>2</sup>

1. PP

1	chodba	$5,13 * 2,17 + 2,48 * 1,21 + 2,53 * 1,08 =$	16,87 m <sup>2</sup>
2	místnost výměníku	$5,14 * 8,70 =$	44,72 m <sup>2</sup>
3	komora	$1,32 * 0,85 =$	1,12 m <sup>2</sup>
4	sklad	$3,50 * 2,52 =$	8,82 m <sup>2</sup>
5	místnost muzikoterapie	$6,00 * (2,46 + 2,40) / 2 =$	14,58 m <sup>2</sup>
6	sprcha	$2,44 * (1,02 + 1,07) / 2 =$	3,79 m <sup>2</sup>
CELKEM 1.PP			89,90 m <sup>2</sup>
z toho hygienické zařízení			3,79 m <sup>2</sup>

## 1. Správa Sdružení Podané ruce

číslo a název místnosti

1	vstup	$4,43 * 1,79 =$	7,93 m <sup>2</sup>
2	chodba	$5,65 * (3,82 + 3,46) / 2 + 2,44 * 0,80 +$ $+ 14,00 * (3,41 + 2,47) / 2 + 1,58 * 0,08 =$	63,80 m <sup>2</sup>
3	sklad	$1,42 * 1,84 =$	2,61 m <sup>2</sup>
4	chodba	$2,01 * 1,73 =$	3,48 m <sup>2</sup>
5	místnost serveru	$2,04 * 2,39 - 1,20 * 0,08 =$	4,78 m <sup>2</sup>
6	chodba	$2,67 * 1,72 =$	4,59 m <sup>2</sup>
7	předsíňka WC	$2,07 * 1,27 + 0,81 * 1,02 =$	3,46 m <sup>2</sup>
8	WC	$1,12 * 0,90 =$	1,01 m <sup>2</sup>
9	spisovna	$3,21 * 1,87 =$	6,00 m <sup>2</sup>
10	kancelář	$3,41 * 4,45 =$	15,17 m <sup>2</sup>
11	kancelář	$4,48 * 3,35 =$	15,01 m <sup>2</sup>
12	kancelář	$4,48 * 3,38 =$	15,14 m <sup>2</sup>
13	kancelář	$4,47 * 3,37 =$	15,06 m <sup>2</sup>
14	kancelář	$3,45 * 3,52 + 0,45 * 0,08 =$	12,18 m <sup>2</sup>
15	kancelář	$5,08 * 2,15 + 0,77 * 1,34 -$ $- (1,53 - 0,62) * 0,02 + 2,07 * 0,19 =$	12,33 m <sup>2</sup>
16	chodba	$2,92 * 1,52 =$	4,44 m <sup>2</sup>
17	zasedací místnost	$5,98 * (4,42 + 4,27) / 2 =$	25,97 m <sup>2</sup>
18	chodba	$14,37 * 1,30 - 0,24 * 0,17 =$	18,64 m <sup>2</sup>
19	předsíňka WC+sprcha	$2,19 * 1,07 + 1,25 * 0,91 - 0,32 * 0,30 =$	3,38 m <sup>2</sup>
20	WC	$1,16 * 1,13 =$	1,31 m <sup>2</sup>
21	kuchyňka	$4,75 * 1,89 + 1,23 * 0,20 + 2,34 * 0,28 =$	9,88 m <sup>2</sup>
22	kancelář	$4,75 * 3,78 =$	17,96 m <sup>2</sup>
23	sklad	$2,36 * 2,10 =$	4,96 m <sup>2</sup>
mezisoučet			269,09 m <sup>2</sup>
z toho hygienická zařízení			9,16 m <sup>2</sup>
24	bývalá sprcha	$1,19 * 2,04 - 0,63 * 0,14 =$	2,34 m <sup>2</sup>
25	bývalé WC	$1,76 * 1,15 =$	2,02 m <sup>2</sup>
CELKEM 1.NP			278,45 m <sup>2</sup>



## Drogové služby ve vězení

číslo a název místnosti

1 chodba	$2,27 * (4,04 + 3,88) / 2$ $+ 1,79 * (3,48 + 3,35) / 2$	$+ 0,56 * 2,88 + 1,56 * 0,31 +$ $+ 18,72 * (3,76 + 2,44) / 2$ $- 0,54 * (1,04 + 0,98) / 2$ $2,01 * 1,73 - 0,55 * 0,11 =$ $1,74 * 0,89 =$ $2,04 * 2,82 - 1,20 * 0,08 =$ $1,69 * 0,84 =$ $1,69 * 0,85 =$ $3,75 * 4,75 =$ $4,74 * 2,12 + 0,96 * 0,21 - 0,43 * 0,12 =$ $4,76 * 1,85 =$ $14,40 * 1,30 =$ $5,81 * (3,73 + 3,66) / 2 + 1,16 * 0,47 =$ $2,14 * 1,78 =$ $2,14 * 3,99 =$ $3,71 * 3,53 =$ $2,22 * 3,50 =$ $4,48 * 3,40 + 0,75 * 0,02 =$ $4,48 * 2,97 + 0,59 * 0,02 =$ $4,48 * 3,72 + 0,74 * 0,02 =$ $4,48 * 3,43 + 0,74 * 0,02 + 2,27 * 0,02 =$ $4,75 * 1,88 =$ $1,73 * 1,70 =$	$= 74,69 \text{ m}^2$ $= 3,42 \text{ m}^2$ $= 1,55 \text{ m}^2$ $= 5,66 \text{ m}^2$ $= 1,42 \text{ m}^2$ $= 1,44 \text{ m}^2$ $= 17,81 \text{ m}^2$ $= 10,20 \text{ m}^2$ $= 8,81 \text{ m}^2$ $= 18,72 \text{ m}^2$ $= 21,67 \text{ m}^2$ $= 3,81 \text{ m}^2$ $= 8,54 \text{ m}^2$ $= 13,10 \text{ m}^2$ $= 7,77 \text{ m}^2$ $= 15,25 \text{ m}^2$ $= 13,32 \text{ m}^2$ $= 16,68 \text{ m}^2$ $= 15,43 \text{ m}^2$ $= 8,93 \text{ m}^2$ $= 2,94 \text{ m}^2$ <b>27,18 m<sup>2</sup></b> <b>10,07 m<sup>2</sup></b>
2 vstup			
3 WC			
4 předsiň WC			
5a WC			
5b WC			
6 kancelář			
7 kuchyňka			
8 bývalá laboratoř			
9 chodba			
10 poradní místnost			
11 sklad			
12 sklad			
13 kancelář			
14 kancelář			
15 kancelář			
16 terapeutická místnost			
17 terapeutická místnost			
18 terapeutická místnost			
19 bývalá umývárna			
20 úklidová místnost			
CELKEM 1.NP			
z toho hygienická zařízení			

## Doléčovací centrum Jamtana

číslo a název místnosti

1 chodba	$2,29 * (4,02 + 3,92) / 2$ $+ 1,57 * 0,43 + 20,49 * (3,83 + 2,51) / 2$ $- 0,80 * (1,03 + 0,98) / 2$ $5,91 * 9,60 + 3,56 * 0,02 + 5,53 * 0,02 =$ $2,04 * 1,75 =$ $2,04 * 3,76 - 1,21 * 0,08 =$ $0,90 * 0,91 =$ $1,07 * 0,89 =$ $1,72 * 2,65 =$ $4,74 * 3,74 =$ $5,93 * 5,94 =$ $5,91 * 2,31 - 1,23 * 0,02 =$ $4,74 * 2,10 + 0,96 * 0,21 =$ $1,69 * 2,06 =$ $2,09 * 2,94 =$ $2,03 * 1,98 =$	$+ 1,48 * 0,34 + 2,87 * 0,53 +$ $= 75,94 \text{ m}^2$ $= 56,92 \text{ m}^2$ $= 3,57 \text{ m}^2$ $= 7,57 \text{ m}^2$ $= 0,82 \text{ m}^2$ $= 0,95 \text{ m}^2$ $= 4,56 \text{ m}^2$ $= 17,73 \text{ m}^2$ $= 35,22 \text{ m}^2$ $= 13,63 \text{ m}^2$ $= 10,16 \text{ m}^2$ $= 3,48 \text{ m}^2$ $= 6,14 \text{ m}^2$ $= 4,02 \text{ m}^2$
2 terapeutická místnost		
3 vstup		
4 předsiňka WC		
5a WC		
5b WC		
6 čekárna klientů		
7 učebna		
8 kancelář		
9 terapeutická místnost		
10 kuchyňka		
11 sklad		
12 sklad		
13 chodba		

- 14 terapeutická místnost  
15 sklad sportovních potřeb  
    mezisoučet  
    z toho hygienická zařízení

$$5,92 * 3,82 + 2,10 * 3,86 = 30,72 \text{ m}^2$$

$$4,65 * 1,89 = 8,79 \text{ m}^2$$

$$280,22 \text{ m}^2$$

$$9,34 \text{ m}^2$$

- 16 bývalá kopresorovna  
17 bývalá sprcha  
18 bývalé WC  
    CELKEM

$$3,95 * 3,26 = 12,88 \text{ m}^2$$

$$1,19 * 2,04 - 0,63 * 0,14 = 2,34 \text{ m}^2$$

$$1,76 * 1,15 = 2,02 \text{ m}^2$$

~~29,746 m<sup>2</sup>~~

## **Doléčovací centrum Jamtana - pokoje klientů**

číslo a název místnosti

1 vstup	
2 chodba	$2,72 * (4,13 + 3,96) / 2 - 1,01 * 0,40 = 10,60 \text{ m}^2$
3 sklad	$5,80 * (3,73 + 3,48) / 2 + 1,29 * 0,34 + 5,55 * 1,30 + 10,44 * 1,30 + 4,26 * 1,30 + 11,73 * 1,31 = 63,07 \text{ m}^2$
4 pokoj	$5,76 * (1,55 + 1,43) / 2 = 8,58 \text{ m}^2$
5 pokoj	$4,41 * (3,55 + 3,25) / 2 - 0,96 * 0,66 = 14,36 \text{ m}^2$
6 pokoj	$4,03 * (3,24 + 3,00) / 2 - 0,55 * 0,15 = 12,49 \text{ m}^2$
7 sušárna	$3,95 * (2,97 + 2,72) / 2 = 11,24 \text{ m}^2$
8 pokoj	$1,71 * (5,37 + 5,28) / 2 + 2,46 * 0,78 = 11,02 \text{ m}^2$
9 pokoj	$4,20 * 2,49 = 10,46 \text{ m}^2$
10 pokoj	$3,71 * 3,53 = 13,10 \text{ m}^2$
11 pokoj	$3,72 * 3,57 = 13,28 \text{ m}^2$
12 pokoj	$3,43 * 3,72 = 12,76 \text{ m}^2$
13 sprchy	$3,72 * 3,61 = 13,43 \text{ m}^2$
14 WC	$3,86 * 2,16 = 8,34 \text{ m}^2$
15 imobilní WC	$1,72 * 2,04 = 3,51 \text{ m}^2$
16 úklidová místnost	$2,02 * 2,05 = 4,14 \text{ m}^2$
17 sprchy	$1,16 * 2,13 = 2,47 \text{ m}^2$
18 WC	$3,86 * 2,08 = 8,03 \text{ m}^2$
19 společenská místnost	$2,57 * 2,13 = 5,47 \text{ m}^2$
20 kuchyně	$4,92 * (3,09 + 3,04) / 2 + 1,02 * 3,64 = 18,79 \text{ m}^2$
mezisoučet	$5,92 * (4,88 + 4,81) / 2 - 1,21 * 0,60 = 27,96 \text{ m}^2$
21 bývalá sprcha	
22 bývalé WC	
CELKEM	$1,19 * 2,04 - 0,63 * 0,14 = 2,34 \text{ m}^2$
	$1,76 * 1,15 = 2,02 \text{ m}^2$

~~272,05 m<sup>2</sup>~~

V Brně dne 25.7.2013



*Blanka Lenochová*  
Ing. Blanka Lenochová



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997, č.j. Spr 3200/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 186-12/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 12/13.

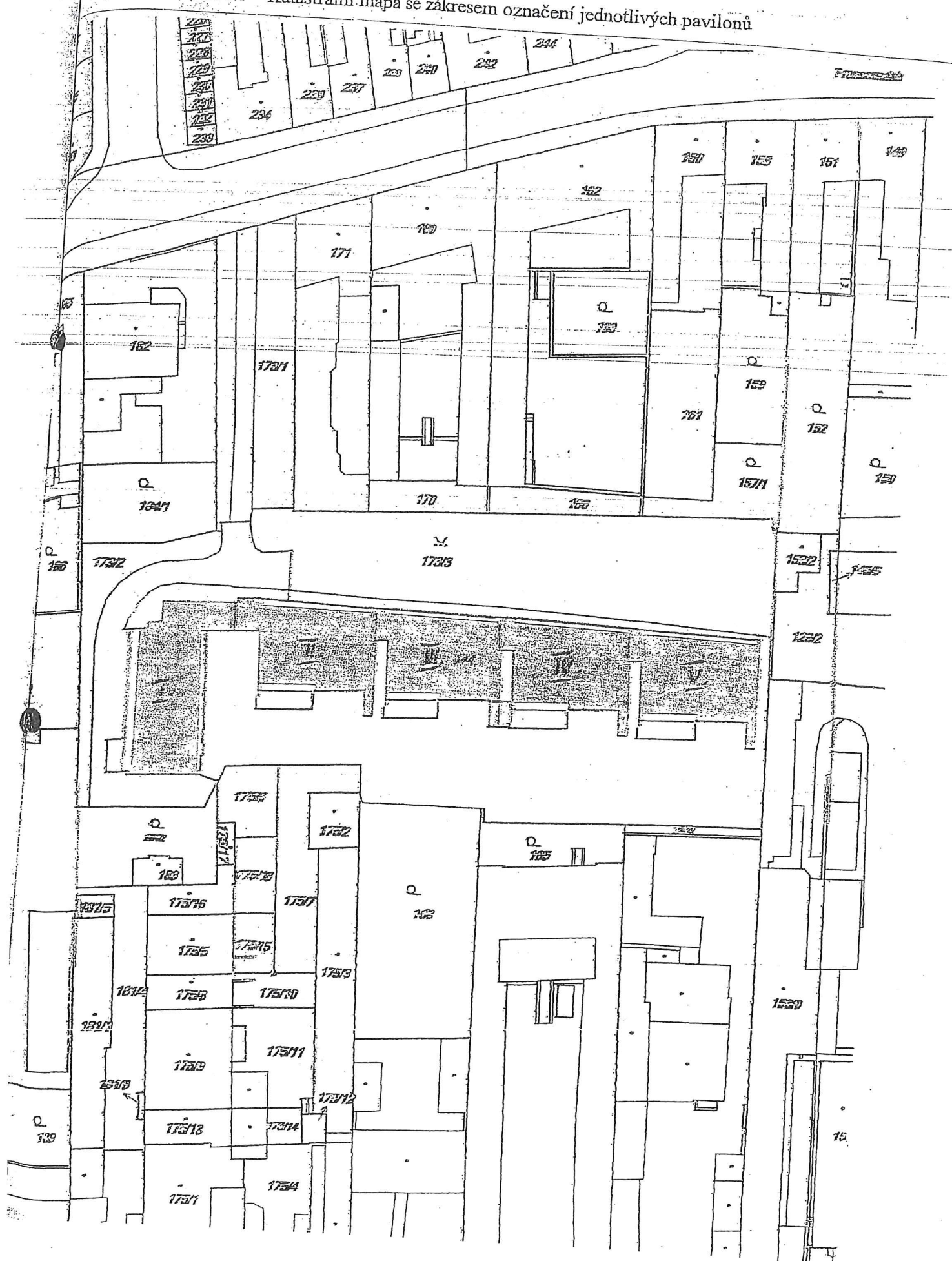
V Brně dne 25.7.2013



*Blanka Lenochová*  
Ing. Blanka Lenochová

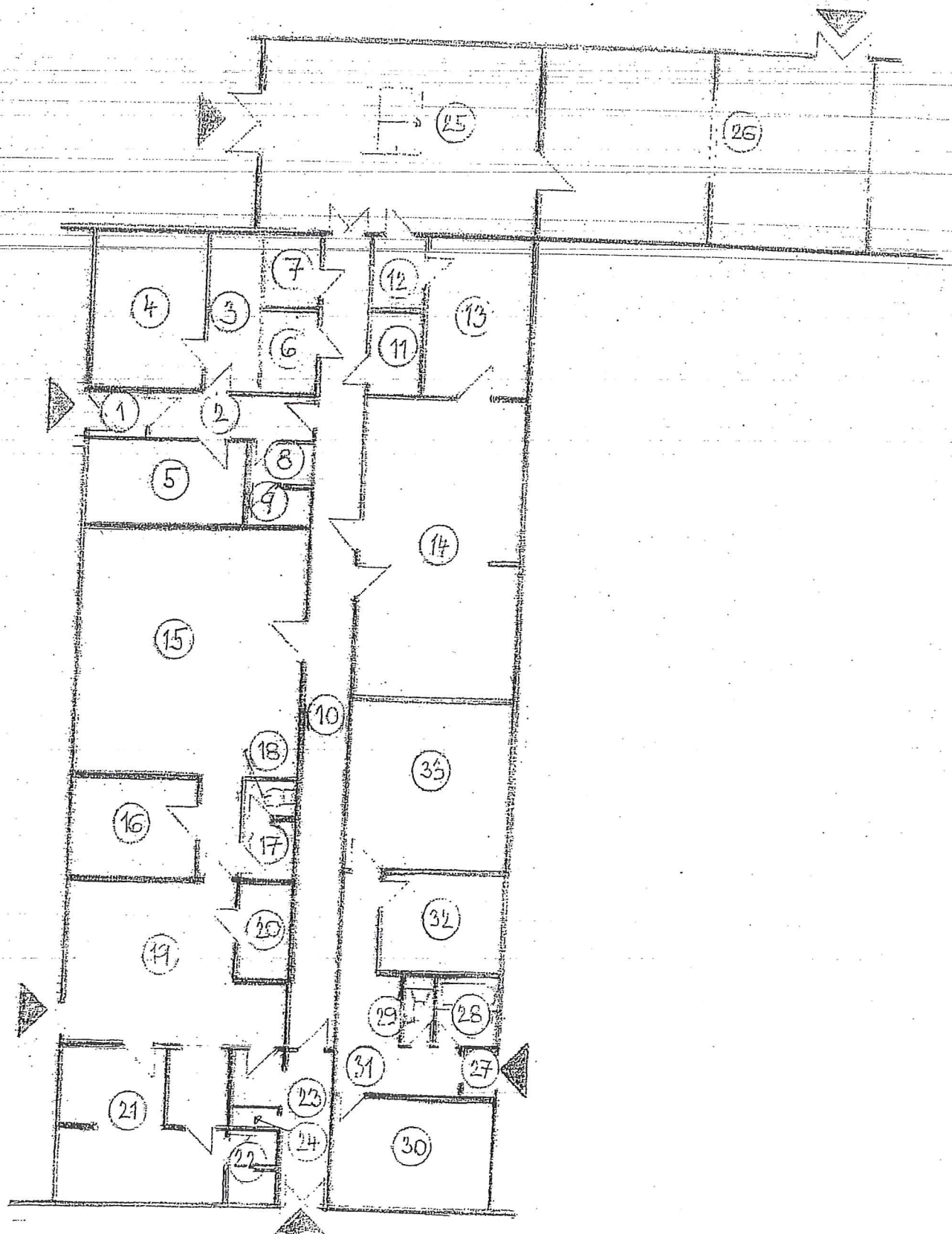
## 3. Přílohy

Příloha č.1 - Katastrální mapa se zákresem označení jednotlivých pavilonů



Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 1:

# I. EIKÓN – 1.NP

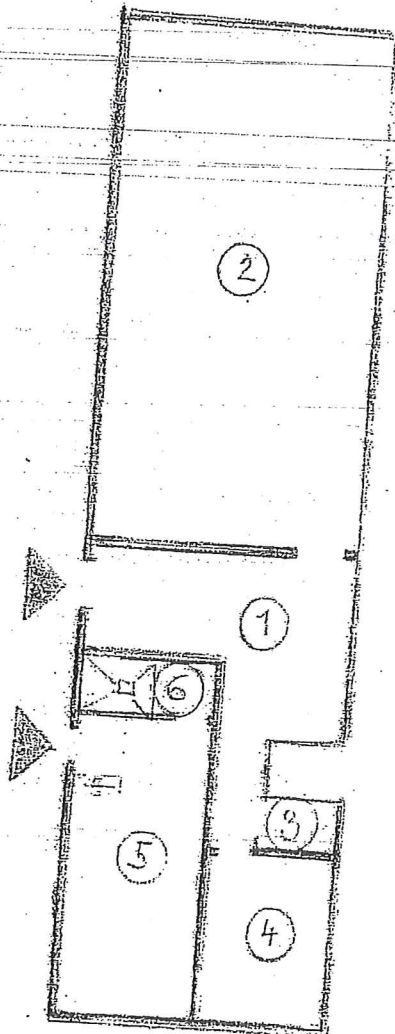


353,71 m<sup>2</sup>



Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 2:

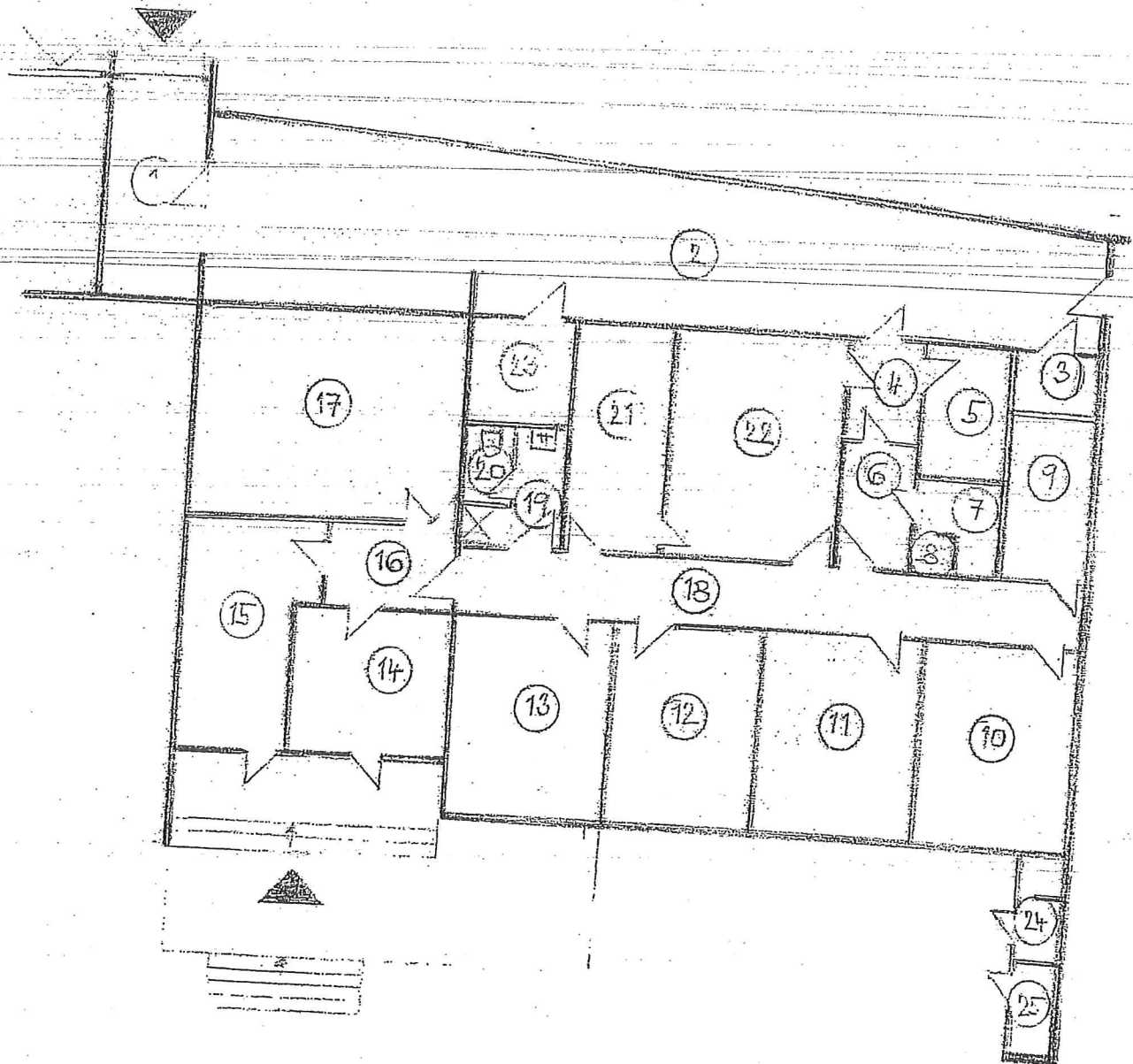
I. EIKÓN – 1.PP



89,90 m<sup>2</sup>

Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 3:

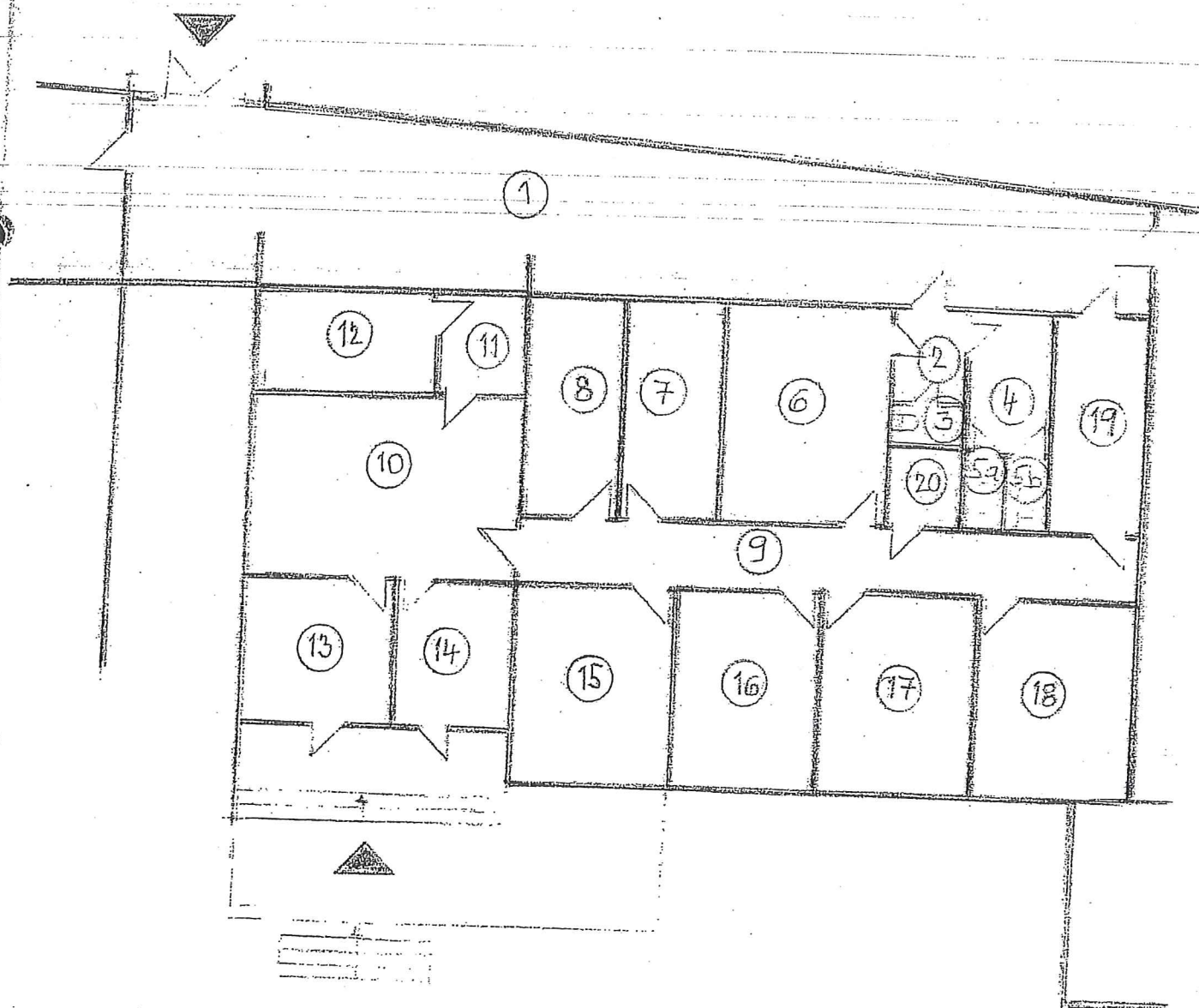
## II. Správa Sdružení Podané ruce, o.s. – 1.NP



273,45 m<sup>2</sup>

Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 4:

### III. Drogové služby ve vězení – 1.NP

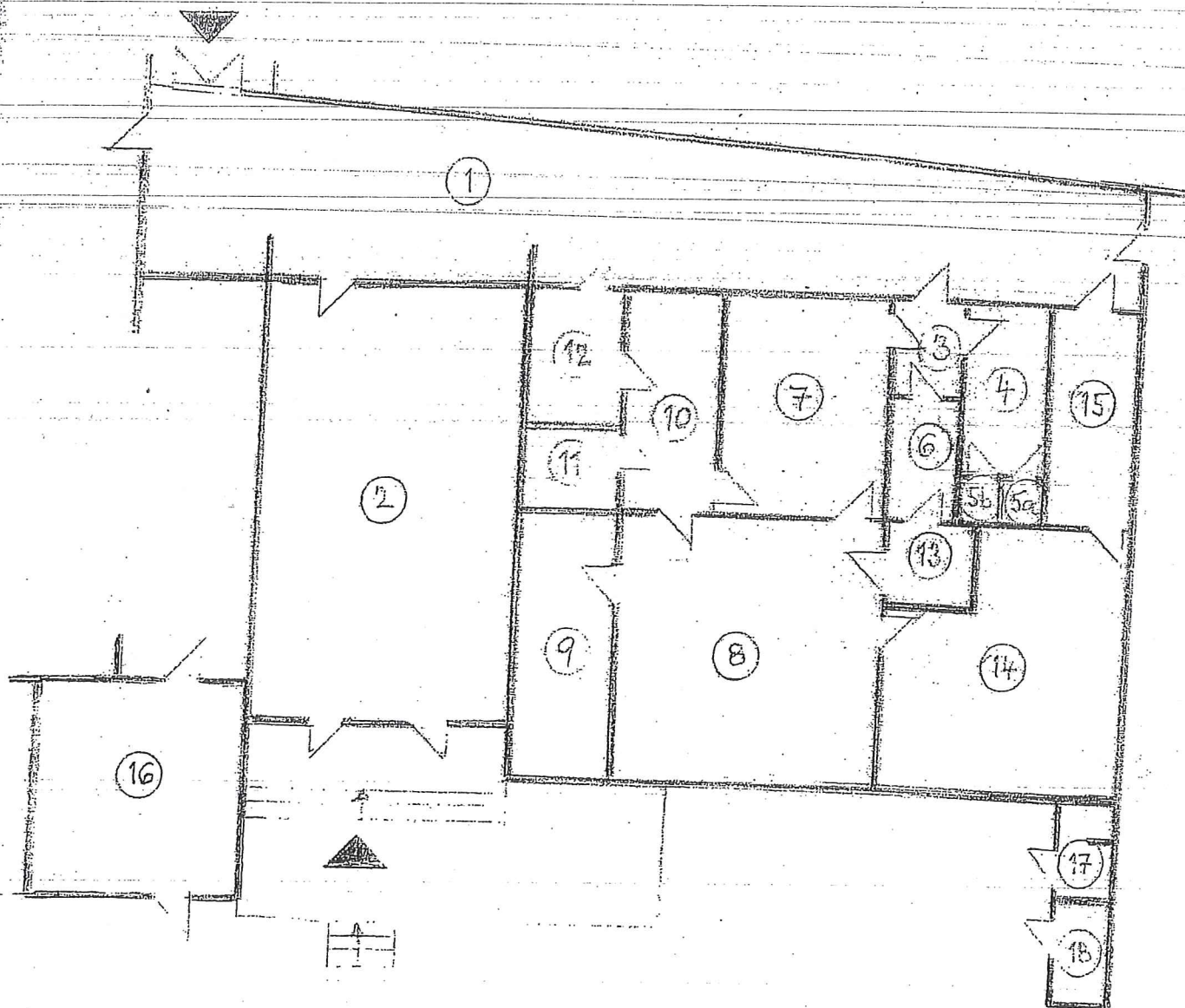


271,16 m<sup>2</sup>



Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 5:

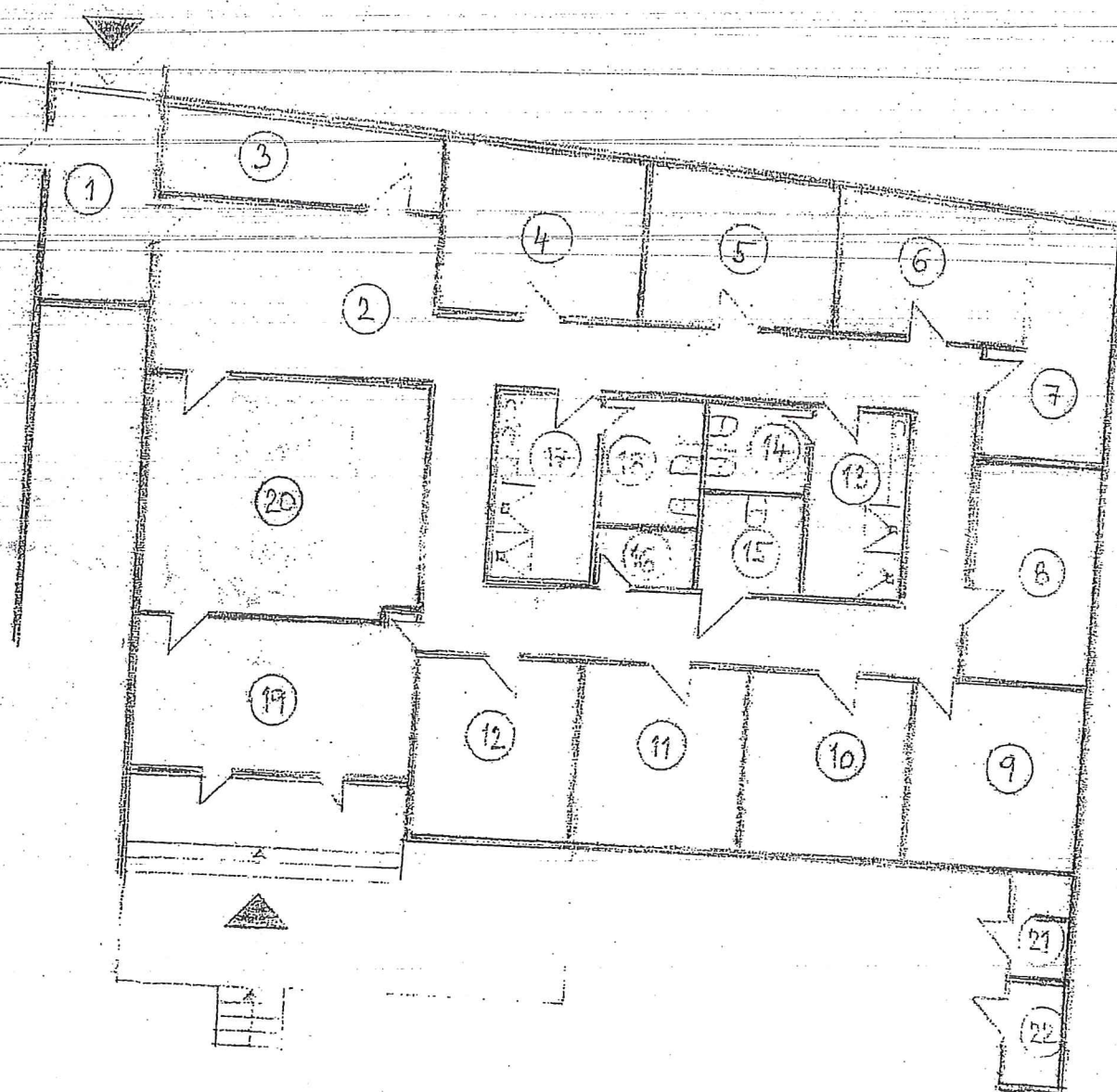
#### IV. Doléčovací centrum Jamtana – 1.NP



271,16 m<sup>2</sup>

Příloha č.2 – Schematické půdorysy podlaží s označením místností  
list 6:

**V. Doléčovací centrum Jamtana – pokoje klientů - 1.NP**



297,46 m<sup>2</sup>