

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 010291/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to

a) pozemek parc.č. 3115/7, jehož součástí je stavba, se způsobem využití bytový dům, č.pop. 3135, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 2928, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

b) jednotka č. 1156/7 – garáž, zapsaná na LV č. 12400, která se nachází v bytovém domě na pozemku parc.č. 3115/1, se způsobem využití bytový dům, zapsaný na LV č. 12399, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Zadavatel : EFI BYTY, s.r.o.
IČ 10845364, DIČ CZ10845364
Bratislavská 234/52,
602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí Společnosti EFI Byty s.r.o, IČO 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis. zn.: C123205, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 02.01.2025

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2024

Ev.číslo vydavatele: 6819-128/2025

Použitý oceňovací předpis : ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ V + elektronická kopie

V Brně, dne : 06.05.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; výhledy oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
 - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
 - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
 - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných/ obchodovaných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. ODŮVODNĚNÍ
 - G.1 Interpretace výsledků analýzy
 - G.2 Kontrola postupu
- H. ZÁVĚR
 - H.1 Citace zadané odborné otázky
 - H.2 Odpověď
 - H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - H.4 Seznam příloh
 - H.5 Přezkum znaleckého posudku
 - H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - H.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- I. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to

a) pozemek parc.č. 3115/7, jehož součástí je stavba, se způsobem využití bytový dům, č.pop. 3135, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 2928**, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

b) jednotka č. 1156/7 – garáž, zapsaná na **LV č. 12400**, která se nachází v bytovém domě na pozemku parc.č. 3115/1, se způsobem využití bytový dům, zapsaný na LV č. **12399**, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost EFI Byty s.r.o, IČO 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn.: C 123205 vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne 21.11.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **02.01.2025**.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí Společnosti EFI Byty s.r.o, IC 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis. zn.: C123205, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986

Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023 :

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje **Metoda**, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** zjišťování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)**
$$V \% \quad V = (Z/r) \times 100$$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.

zdroj: <https://managementmania.com>.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 21.11.2024 za přítomnosti paní Ing. Veroniky Hanzelkové, obchodní ředitelky, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **02.01.2025** za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti předcházejícímu místnímu šetření a oproti projektové dokumentaci.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www.efihotel.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace.

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrozličnější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i>
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a

	že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazil potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (1) <i>Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.</i> (2) <i>Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.</i> (3) <i>Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i>
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.
Shnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME. Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.
	Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajcí životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.
	Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledově cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., aktuální ke dni ocenění).

	Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.
--	--

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel nepožaduje

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 11/2024,
- Stavební povolení na výstavbu ze dne 11.01.2021, vydal Úřad městské části města Brna, Brno – Líšeň, stavební odbor, pod spisovou značkou STP/08783/2020/VIT,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Koordinační situace, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D.,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, č.j.: MCLISEN 08869/2022/2700/KOL, vydal Úřad městské části města Brna, Brno – Líšeň, stavební odbor, Jírova 2, Brno 628 00, ze dne 21.09.2022, tento souhlas nabyl právních účinků dne 22.09.2022,
- Základní podnikatelský záměr, rok 2024 a predikce 2025,
- Tržby za ubytování Holzova, rok 2024,
- Výkaz zisků a ztrát 2024,
- Náklady a výdaje za rok – výsledovka 2024,
- Kupní smlouva na bytovou jednotku 3115/7,
- Prohlášení vlastníka nemovitosti,
- Index ceny bytů za roky 2015-2023,
- Smlouva o ubytování, Obchodní společnost Avionic s.r.o, za rok 2024,
- Účetní uzávěrka 2024,

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 2928 pro k.ú. Líšeň, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025, na LV č. 12400 pro k.ú. Líšeň, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 25.03.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.11.2024,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od: 01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právníká příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0

- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. *Soudní inženýrství* 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II.*, nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- *Komentář k určování obvyklé ceny*, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, prosinec 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI,

- Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
 - BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
 - BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
 - BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
 - MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
 - Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
 - Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
 - The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
 - Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,

- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění, v platném znění,
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 2928 a LV č. 12400
Adresa zájmového majetku:	Holzova č.pop.3135, č.or.28, 628 00 Brno
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno - město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Líšeň [612405]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	400 566 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán města Brna s účinností od 01.08.2024 (aktuální k datu ocenění).

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí: Bohunice, Žabovřesky, Bystrc, Černovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obrány, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice a Mokrá Hora, Sever, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín, Židenice.

Brno bylo postaveno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Brno se rozkládá v jihomoravské rovině, která u východního okraje města přechází v Bobravskou vrchovinu. U severního okraje města

se začínají zvedat vrcholky Dražanské vrchoviny. V blízkosti Brna v severozápadním směru najdeme Brněnskou přehradu, která je určena k rekreačním účelům.

Na severovýchodě území Brna začíná chráněná krajinná oblast Moravský kras a na jih se rozprostírají malebné vinice s vinnými sklípky. Město je ze severu, východu i západu obklopeno zachovalými smíšenými lesy, které nabízejí mnoho příležitostí pro turistiku a cykloturistiku, na území města Brna, mezi několika městskými částmi se nalézá obora Holedná.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory-Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů.

Ve volném čase můžeme navštívit - Zoologickou zahradu Brno, Hvězdárnu a planetárium Mikuláše Koperníka, Technické muzeum, Modelový svět, Brněnskou přehradu, Mariánské údolí, Automotodrom Masarykův okruh, koupaliště na Kraví hoře, koupaliště Riviéra v Pisárkách, koupaliště Brno, koupaliště Královopolská, Lázně města Brna, Městské lázně Zábřovice, plavecký stadion Za Lužánkami, plavecký bazén Tesla, golfový Zájmový majetek Kaskáda, Golfové hřiště Slavkov u Brna - Austerlitz a další. Společnost Veletrhy Brno (dříve Brněnské veletrhy a výstavy) vlastní světově proslulé Brněnské výstaviště, na němž se každoročně pořádá řada výstav a veletrhů s mezinárodní účastí. K dalším významným projektům patří Český technologický park, společný projekt britské firmy B&O a města. Porevoluční doba přinesla krach většiny tradičních firem, některé byly restrukturalizovány. Brno se přeorientovalo na lehký průmysl, logistiku a služby, v současnosti v těchto odvětvích zažívá nebývalý rozvoj. Výrobní závody se soustředí především do nových průmyslových zón v Brně a okolí (Černovická terasa, Modřice, Šlapanice), díky neutuchajícímu zájmu investorů se v okolí letiště Tuřany připravuje největší průmyslová zóna v zemi. Především podél ulic Heršpická a Vídeňská na jihu Brna také roste mnoho velkých administrativních center (Spielberk Office Centre, Brno Business Park, Axis Office Park, Vienna Point Brno.).

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462. Ve městě je postupně budován Velký městský okruh, bylo zde postaveno několik silničních tunelů (Pisárecký, Husovický, Hlinky a Královopolský). Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených místech a většinou placené, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

Líšeň je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Brno. První písemná zmínka je z r.1261. Od tohoto roku do r. 1531 patřila Líšeň cisterciáckému klášteru ve Vizovicích. V r. 1558 povýšil císař Ferdinand I. Líšeň na městečko, které střídalo vlastníky až do r. 1819, kdy získal Líšeň odkazem Eduard hr. Belcredi. Po zrušení poddanství samostatná obec byla k Brnu připojena r. 1944.

Zdroj: www.mistopisy.cz, www.brno.cz, www.wikipedia.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Počet obyvatel:	400 566 (dle MLO ČSÚ z r. 2024)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	hlavní pošta, místní pobočky
Obecní úřad:	Magistrát města Brna, ÚMČ
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	všechny dostupné typy kultury
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	Městská část Líšeň
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 8,500km – autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	Stanice MHD cca 10m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy, rodinné domy, obchodní a kancelářské prostory, prodejny, školy, restaurace
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti uvnitř domu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ**

nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
umožňuje podpis zástavní smlouvy
skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
přístup k nemovité věci je zajištěn
příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

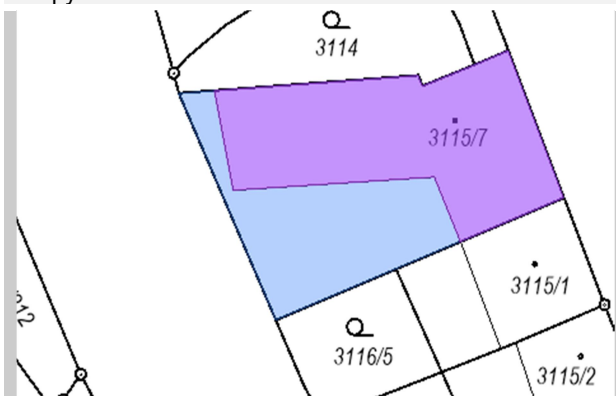
nemovitá věc není situována v záplavovém území
povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
nemovitosti nejsou v památkové rezervaci
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

Věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodního zařízení – distribuční soustavy pojistkové skříně v rozsahu GP č.4514-173/2016.
Věcné břemeno cesty a stezky dle smlouvy v rozsahu GP č. 6462/2023.
Komentář: Věcné právo zatěžující nemovitosti (viz LV č.2928, k.ú. Líšeň)

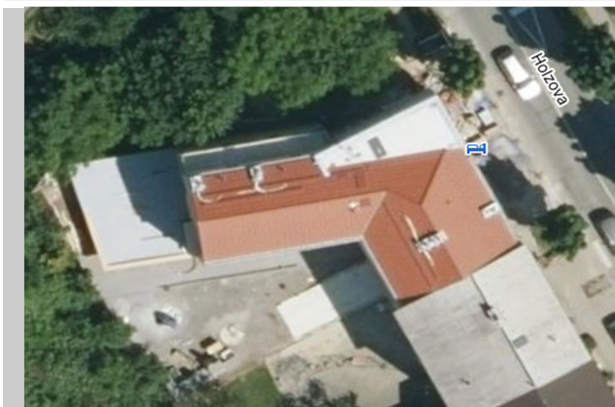
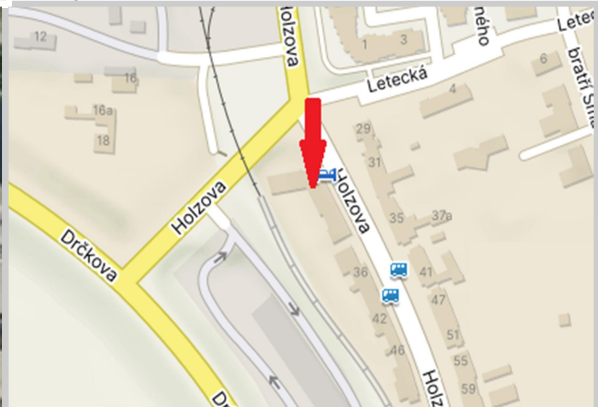
Umístění zájmového majetku na LV č.2928, k.ú.Líšeň

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:**Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území**

zdroj: www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území - ani v Q5 (záplavové území pětileté vody), Q20 (záplavové území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavové území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zákona č.254/2001 Sb.). Průběh je pouze orientační!!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

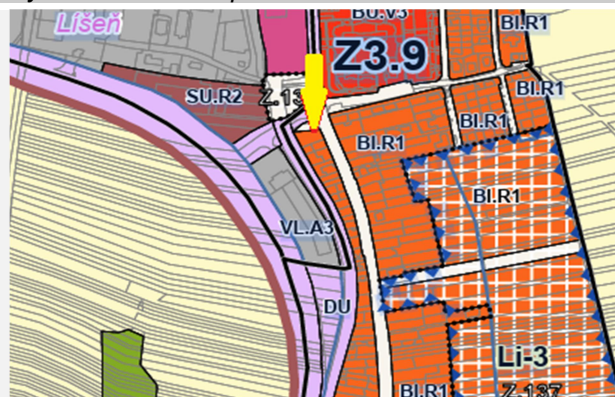
Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území (dále jen ÚPmB). Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB. Závazná část ÚPmB byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (Zastupitelstvo města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9.–10.12.2003 schválilo v souladu s § 84 odst. 2 písm. i zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní

zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. 2 písm. i vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku). Právní stav po zapracování změn je uveden k datu 01.08.2024.

Zdroj: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zeni/>

Výřez z územního plánu města Brna



Legenda k územnímu plánu

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované	Změn	Územní rezervy
BU	BU	BU.2
BI	BI	BI.1
SU	SU	SU.2
OV	OV	OV.2

BU - Bydlení všeobecné

BI - Bydlení individuální

SU - Smíšené obytné všeobecné

OV - Občanské vybavení veřejné

Funkce plochy - BI Bydlení individuální

Hlavní je využití pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 500 m².

Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou.

Nepřípustné je využití pro bydlení v bytových domech a jiné využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněně přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových nemovitostí, zapsaných na LV č. 2928, k.ú. Líšeň je společnost EFI Byty s.r.o., IČO 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 2928, k.ú. Líšeň (612405), obec Brno (582786):

Vlastník	společnost EFI Byty s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	
List vlastnictví	LV č. 2928	
Katastrální území	Líšeň	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 3115/7	zastavěná plocha a nádvoří	559,00 m ²
součástí je stavba		

Stavba č.pop.3135

Bytový dům

Způsob ochrany majetku

Nejsou evidována žádná omezení

Omezení vlastnického práva

Věčné břemeno (podle listiny) umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – distribuční soustavy pojistkové skříně v rozsahu dle geometrického plánu č. 4514-173/2016.
Věčné břemeno cesty a stezky v rozsahu GP 6462-15/2023.

Jiné zápisy

Nejsou evidována žádná omezení

Vlastník

společnost EFI Byty s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

List vlastnictví

LV č. 12400

Katastrální území

Líšeň

Obec, okres

Brno, Brno-město

Číslo jednotky

Způsob využití

Podíl na společných částech nemovitost

1156/7

garáž

190/2858

Pozemek zapsaný na LV č. 12399

Způsob využití

Pozemek parc.č. 3115/1

Zastavěná plocha a nádvoří

součástí pozemku je stavba zapsaná na LV č. 12399

Stavba č.pop.1156

Bytový dům č.pop. 1156

Způsob ochrany majetku

Nejsou evidována žádná omezení

Omezení vlastnického práva

Bez zápisu

Jiné zápisy

Nejsou evidována žádná omezení

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 2928 a LV č. 12400)

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu města Brna a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Objekt bytového domu je situována na konci řadové zástavby při ul. Holzova/ Letecká, objekt má kubický tvar, se sedlovou střechou v mírném spádu, do ulice je nároží budovy zakončeno atikou, která objekt uvádí právě do kubického tvaru. Půdorys novostavby je ve tvaru písmene L a z uliční části Holzova tvoří nárožní souvislou řadovou zástavbu.

Původně na pozemcích stály garáže, dílny a hospodářská stavení, které byly v roce 2020 stavebníkem odstraněny. Jedná se o novostavbu bytového domu o devíti bytových jednotkách.

Krytá garážová stání jsou vybudována v počtu tří, v úrovni z ulice Holzova, ve snížené (částečně podzemní části) dvorního traktu se nachází šest samostatných garáží, jedna garáž se dvěma stáními a jedno venkovní stání. Příjezd do těchto garáží je sjezdovou rampou z ulice Holzova, jako průjezd domem. Parkování je v souladu s platnou legislativou. Bytový dům byl postaven a kolaudován v roce 2022.

3.8.1 Popis zájmového majetku

Zájmové nemovitosti se nacházejí při ulici Holzova, u křižovatky s ulicí Leteckou. Stávající sjezd z ulice Holzova na pozemek je průjezdem přes objekt do dvorního traktu, kde je umístěno garážové parkování.

Vjezd do dvorního traktu je opatřen sekčními garážovými vraty a je umožněn pouze rezidentům. Prostor pro čekající vozidlo je vymezen na zpevněné ploše sjezdů mimo krajní pruh místní komunikace. K objektu je zajištěn příchod po veřejném chodníku a objekt je přímo dostupný ze sousedící dopravní infrastruktury.

V 1.PP se nachází centrální schodiště, technická místnost, sklepní prostory s jednotlivými sklepními kóji, úklidová místnost a 7 garáží. Jedno parkovací stání se nachází v 1.NP při ulici Holzova.

Další garáž se nachází ve vedlejším bytovém domě č. pop. 1156 na pozemku parc.č. 3115/1, ke garáži je příjezd přes průjezd oceňovaného bytového domu č. pop. 3135.

V 1.NP se nachází krytá parkovací stání, z nich 1 je určeno pro osoby s omezenou možností pohybu. Dále se zde nachází centrální schodišťový prostor s přístupem do upravitelného bytu pro osoby s omezenou možností pohybu typu 1+kk. Dále je zde přístup přes chodbu ze schodišťového prostoru do bytu typu 3+kk.

Ve 2.NP se nachází po přístupu ze schodišťového prostoru do bytu typu 3+kk a přes pavlač přístupný do třech bytů 1+kk.

V podkrovní části objektu se nachází byt 1+kk, 1+kk a 4+kk, které jsou přístupné přímo ze schodišťového prostoru.

Půdorysy 1.NP, 2.NP a podkroví ustupují oproti 1.PP, kvůli zmenšení objemu hmoty stavby ve dvorní části.

REKAPITULACE podlahových ploch

Legenda místností - 1.PP

Číslo	Název	Plocha [m ²]
001	Schodiště	8,09
002	Chodba	12,15
003	Úklidová místnost	3,39
004a	Technická místnost	4,81
004b	Technická místnost	5,63
005	Chodba	11,77
S06	Sklepní kóje	2,30
S07	Sklepní kóje	2,30
S08	Sklepní kóje	2,30
S09	Sklepní kóje	2,30
S10	Sklepní kóje	3,07
S11	Sklepní kóje	3,00
S12	Sklepní kóje	2,40

S13	Sklepní kóje	2,40
S14	Sklepní kóje	3,00
3135/10	Dvojgaráž	29,20
3135/11	Garáž	16,00
3135/12	Garáž	20,10
3135/13	Garáž	20,00
3135/14	Garáž	20,00
3135/15	Garáž	20,10
3135/16	Garáž	22,20
Celkem		221,59

Legenda místností - 1.NP – dle projektové dokumentace

Jednotka číslo Velikost Plocha [m ²]	Číslo	Název	Plocha [m ²]
101		Schodiště	8,53
102		Chodba	12,52
103		Závětrí	57,54
104		Průjezd	55,30
105 – 3135/1 1+kk u.p.b.=28,54m ²	105.01	Chodba	3,62
	105.02	Obývací pokoj s kk	19,41
	105.03	Koupelna	5,11
106 – 3135/2 3+kk u.p.b.=83,98m ²	106.01a	Chodba	6,19
	106.01b	Chodba	4,71
	106.02	Obývací pokoj s kk	38,07
	106.03	Pokoj	11,20
	106.04	Pokoj	13,30
	106.05	Koupelna	6,32
	106.06	WC	4,01
	106.07	Terasa	66,01
Celkem			311,93

Poznámka :u. p. b. = užitná plocha bytu, bez balkonů a lodžii

Legenda místností - 2.NP

Jednotka číslo Velikost Plocha [m ²]	Číslo	Jméno	Plocha [m ²]
	201	Schodiště	8,52
	202	Chodba	12,40
	203	Pavlač	17,72
204 – 3135/3 1+kk u.p.b =28,54m ²	204.01	Chodba	3,62
	204.02	Obývací pokoj s kk	20,85
	204.03	Koupelna	4,07
205 – 3135/4 3+kk u.p.b =77,48m ²	205.01	Chodba	13,83
	205.02	Obývací pokoj s kk	29,11
	205.03	Pokoj	14,79
	205.04	Pokoj	8,75
	205.05	Koupelna	5,84
	205.06	Technická místnost	3,51
	205.07	WC	1,67

	205.08	Lodžie	5,57
206 – 3135/5 1+kk u.p.b.=36,93m ²	206.01	Chodba	8,84
	206.02	Obývací pokoj s kk	23,38
	206.03	Koupelna	4,71
	206.04	Lodžie	2,89
207- 3135/6 1+kk u.p.b =30,33m ²	207.01	Chodba	6,19
	207.02	Obývací pokoj s kk	19,47
	207.03	Koupelna	4,67
	207.04	Balkon	2,85
Celkem			223,25

Poznámka :u. p. b. = užitná plocha bytu, bez balkonů a lodží

Legenda místností - 3.NP podkroví

Jednotka číslo Velikost Plocha [m ²]	Číslo	Jméno	Plocha [m ²]
	301	Schodiště	8,52
	302	Chodba	10,72
	303	Pavlač	17,72
304 / 3135/7 4+1 u.p.b=107,29m ²	304.01	Zádveří	3,96
	304.02	Chodba	15,27
	304.03	Technická místnost	4,51
	304.04	Kuchyně + jídelna	21,71
	304.05	Obývací pokoj	16,04
	304.06	Pokoj	11,19
	304.07	Koupelna	5,44
	304.08	Koupelna	5,72
	304.09	Pokoj	10,56
	304.10	Pokoj	12,89
	304.11	Lodžie	5,57
305 – 3135/8 1+kk u.p.b.=36,93m ²	305.01	Chodba	8,84
	305.02	Obývací pokoj s kk	23,38
	305.03	Koupelna	4,71
	305.04	Lodžie	2,89
306 – 3135/9 1+kk u.p.b =30,33m ²	306.01	Chodba	6,19
	306.02	Obývací pokoj s kk	19,47
	306.03	Koupelna	4,67
	306.04	Balkon	2,85

Poznámka :u. p. b. = užitná plocha bytu, bez balkonů a lodží

Celková užitná plocha

Podlaží 1PP			
Ozn.	Dispozice	Výměra (m ²)	
Podlaží 1.PP			
15	Dvojgaráž	29,20	prodána
16	Garáž	16,00	
17	Garáž	20,10	
18	Garáž	20,00	
19	Garáž	20,00	
20	Garáž	20,10	

21	Garáž	22,20	
	Garážové stání	18,00	
	Celkem na podlaží:	165,60	
Podlaží 1.NP			
Ozn.	Dispozice	Výměra (m ²)	Terasa/balkon výměra (m ²)
105	Byt 1+kk	28,54	
106	Byt 3+kk	83,98	66,01
	Celkem na podlaží:	112,52	66,01
Podlaží 2.NP			
Ozn.	Dispozice	Výměra (m ²)	Terasa/balkon výměra (m ²)
204	Byt 1+kk	28,54	
205	Byt 3+kk	77,48	5,57
206	Byt 1+kk	36,93	2,89
207	Byt 1+kk	30,33	2,85
	Celkem na podlaží:	173,28	11,31
Podkroví			
Ozn.	Dispozice	Výměra (m ²)	Terasa/balkon výměra (m ²)
304	Byt 4+1	107,29	5,57
305	Byt 1+kk	36,93	2,89
306	Byt 1+kk	30,33	2,85
	Celkem na podlaží:	174,55	11,31
	Celkem	590,78	

Zdroj: Zadavatelem dodány podklady - Projektová dokumentace „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU“, při ulici Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Koordinační situace, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D.

V ocenění zájmového majetku zadavatele je také garáž ve vedlejším BD, jedná se o garáž č. jednotky 1156/7, zapsaná na LV č. 12400, k.ú. Líšeň.

Dispoziční řešení:

1.PP	schodiště, chodba, sklepní koje č. 06 – 14, garáže, dvougaráž, garážové stání, tech. místnost, úklidová místnost,
1.NP	schodiště, byty č.105,106, chodba, průjezd,
2.NP	schodiště, byty č. 204, 205, 206, 207, chodba,
Podkroví	schodiště, byty č. 304, 305, 306, chodba, pavlač.

Konstrukční a stavební řešení

Objekt bytového domu je založena na základových pasech z prostého betonu a železobetonu dle výkresu základů stavební části, vycházejícího ze statického výpočtu. Konstrukce suterénu je vyžděna z tvarovek pro ztracené bednění, armování a tř. betonu dle statického výpočtu. Stropy jsou v celém objektu monolitické. Stěny 1.NP jsou z monolitického betonu a z části vyžděné z tvarovek Liapor. Stěny 2.NP a podkroví jsou všechny vyžděny z tvarovek Liapor. Krov je dřevěný s ocelovými vaznicemi. Střešní plášť je tvořen betonovými taškami Tondach. Všechny betonové konstrukce jsou tepelně izolovány v podzemní části extrudovaným polystyrenem, v nadzemní části minerální vatou. Každý byt má vlastní zdroj tepla a vlastní teplovodní systém vytápění. Jako zdroj tepla pro každý byt je plynový nástěnný kondenzační kotel Baxi Nuvola DUO-TEC +24m. V každém bytě je teplovodní nízkoteplotní podlahový systém Herz. Rozvody podlahového topení jsou vedeny v podlaže na reflexní rastové folii Herz s roztečí rastru 5cm. Pod folií je položena stavební kročejová izolace. V koupelnách jsou osazeny topné žebříky, kombinovaně připojené i na elektrické topné tyče 300W.

Konstrukční řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	založení betonové pasy izolované, zateplení pod terénem z XPS v tloušce 140mm
2.	Svislé nosné	1.NP, monolitické, 2.NP a podkroví zděné z tvarovky Liapor min. tl. 45 cm
3.	Stropy	hurdisky
4.	Krov, střecha	dřevěný krov, s ocelovými vaznicemi
5.	Krytina střech	sedlová střecha, krytina Tondach
6.	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7.	Úprava vnitřních povr.	dvouvrstvé omítky vápenné hladké + malba
8.	Úprava vnějších povr.	fasádní omítka, zateplená
9.	Vnitřní obklady	keramické obklady
10.	Schodiště	monolitické železobetonové
11.	Dveře	vstupní dveře plastové, do bytů dřevěné náplňové
12.	Vrata	sekční vjezdová + 8x garážové sekční
13.	Okna	plastová
14.	Povrchy podl.-obyt.ploch	vinil, keramická dlažba, plovoucí podlahy
15.	Vytápění	ústřední (plynové) kotle Baxi Baxi NuvoLA DUO-TEC kondenzační 9ks s ohřevem vody, každý o výkonu 21,8kW,
16.	Elektroinstalace	světelná, třífázová
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	plastové trubky
19.	Vnitřní kanalizace	plastové trubky
20.	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21.	Ohřev vody	plynový kotel se zásobníkem
22.	Vybavení kuchyně	indukční varná deska, el. trouba
23.	Vnitřní hygienická vyb.	WC, umyvadla sprchové kouty, vany
24.	Výtah	neuvažuje se
25.	Ostatní	chybí

Stáří objektu :

Zájmový objekt je kolaudován v roce 2022, proto je uvažováno stáří 2024 – 2022= 2 roky

Připojení na inženýrské sítě:

Objekt je připojen na kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, na zařízení plynovodních rozvodů, na datovou síť. Stav uvedených konstrukcí je ve velmi dobrém technickém stavu.

Připojení na pozemní komunikace:

Objekt je připojen na síť městských pozemních komunikací (veřejné pozemky) a na základní komunikační systém (ZÁKOS).

Fotodokumentace

Pohled celkový z uliční strany, z ulice Holzova



Pohled do dvora – vlevo garáže, napravo vjezd do dvorní části



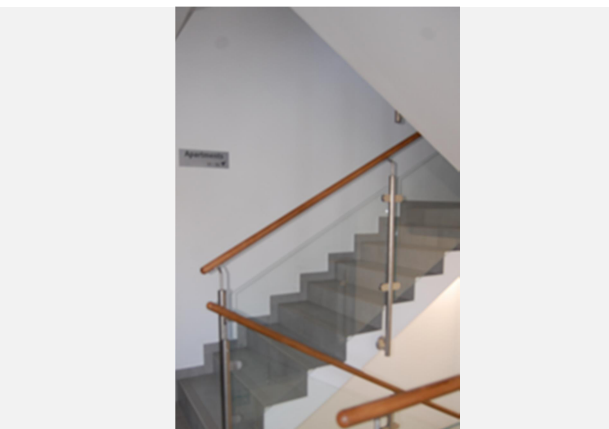
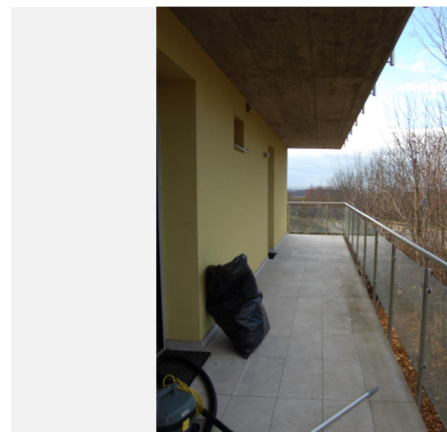
Pohled na výjezd na ulici Holzovu

Pohled ze severní strany



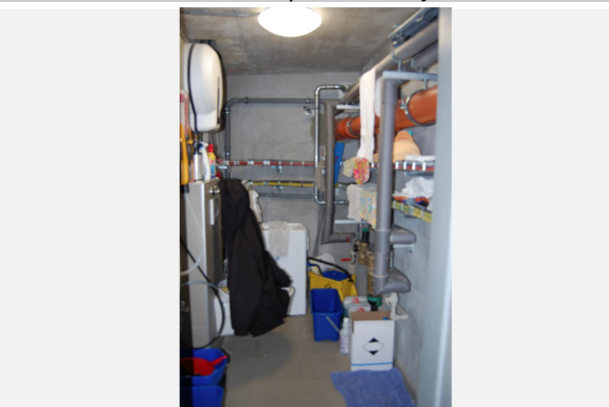
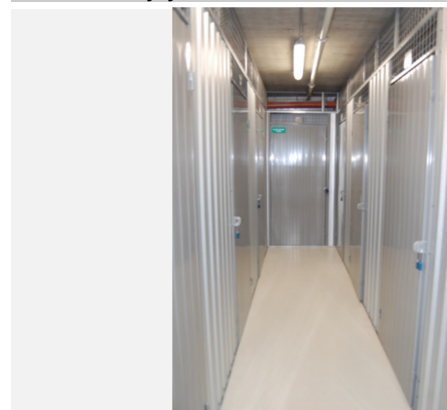
Pohled ze severovýchodní strany

Pohled na terasu z východní strany



Pavlač s byty

Chodba se schodištěm příchod k bytům



Sklep – sklepní kóje

Úklidová místnost



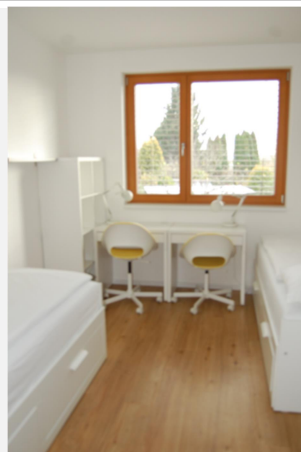
Koupelna



Koupelna



Kuchyňský kout



Pokoj

Byt 1+kk
zdroj: vlastní

Byt 1+kk

3.8.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace
4.	Přípojka plynovodní
5.	Venkovní úpravy – dlažba ve dvorním traktu, zábradlí, nájezd z ulice Holzova

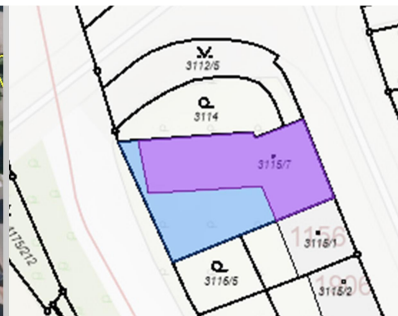
Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

3.8.3 Pozemky

Zájmový pozemek (soubor pozemků) se nachází v okrajové městské části Líšeň v obci Brno, ve stabilizovaných plochách BI – bydlení individuální.

Pozemky zapsané na LV č. 2928, k.ú. Líšeň

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Poznámka
3115/7	559	zastavěná plocha a nádvoří	
Celkem	559		

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.3115/7		
		Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 559 m ² , - zastavěná plocha a nádvoří -podle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše BI bydlení individuální.

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Brna je stabilizovaný, spíše je větší poptávka jak jejich nabídka.

Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení.

Významným kritériem při analýze prodeje pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodeje mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Brna bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků (zejména stavebně připravených) především v rozvojových oblastech města.

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Aktuální stav a vývoj nemovitostního trhu v ČR

Růst všech kategorií nemovitostí ve třetím letošním čtvrtletí zesílil. V mezičtvrtletním srovnání se největším tempem zvýšily ceny bytů, a to o 2,6 procenta. Meziročně pak nejsilněji stouply ceny domů, které narostly o 4,7 procenta, vyplývá z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

ČSOB Index bydlení: Ceny domů, bytů i pozemků v Česku začínají opět růst. Už na nic nečekejte, radí experti

Situace na českém trhu bydlení se obrací, ceny bytů i rodinných domů se opět začínají zvyšovat a následují stejný trend u stavebních pozemků. Experti na hypotéky proto radí těm, kteří dosud s hypotékou otáleli kvůli vysokým úrokovým sazbám, aby už na nic nečekali. Opírají se mimo jiné o aktuální výsledky ČSOB Indexu bydlení, který dlouhodobě mapuje situaci na českém trhu s bydlením. V porovnání s posledním čtvrtletím loňského roku zdražily byty o 0,3 procenta, rodinné domy o 1,1 procenta a pozemky o 0,7 procenta. Vývoj na trhu navíc ovlivňují i zlepšující se podmínky financování.

„Vývoj za první čtvrtletí 2024 potvrzuje, že období poklesu cen nemovitostí je definitivně za námi. Lidem, kteří uvažují nad pořízením vlastního bydlení, nelze v současné situaci doporučit nic jiného, než své rozhodnutí neodkládat. Podmínky financování se zlepšují a ceny nemovitostí v naprosté většině regionů už klesat nebudou, právě naopak. Navíc realitní trh v jarních měsících obecně ožívuje, takže i z tohoto pohledu lze očekávat růst poptávky,“ říká Martin Vašek, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.

Ceny bytů v Česku na začátku roku otočily několikaletý záporný trend a v mezičtvrtletním srovnání se změna poprvé dostala do kladných hodnot (+ 0,3 procent). Rodinné domy rostou nejvíce (+ 1,1 procent) a u pozemků (+0,7 procent), kde je největší poptávka, je nárůst cen nejvýraznější v ročním srovnání (+ 4 procenta).

Vývoj cen pozemků

Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažítost terénu.

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	+3,8	289,4	+4,0 %
Q2/2023	+2,0	295,2	
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	
Q1/2024	+0,7	300,9	

Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažítost terénu.

Byty: Cenový vrchol na dosah

Růst cen bytů prudce zrychlil a postupně se smazávají ztráty z minulých let. Navyšování cen se týkalo všech krajů v čele s Moravskoslezským, kde tempo činilo 6,1 procenta. Zdražovaly všechny kategorie, nejpomaleji ty velkometrážní. „U bytů už je na dosah dosavadní cenové maximum z třetího čtvrtletí 2022. U atraktivních nabídek nemovitostí je více zájemců a stále častěji rozhoduje nejvyšší podaná nabídka, což ještě šponuje ceny,“ uvádí Martin Vašek.

Prodeje bytů v průměru meziročně vzrostly o sedm procent, ale v hlavním městě to bylo o více než dvacet procent, a prodejní doba se zkrátila na průměrně čtyři měsíce. V některých lokalitách Brna už ceny dosahují pražských úrovní. Panelové byty, které jsou finančně dostupnější, podražily více než cihlové. U novostaveb dochází ke zmenšování plochy a každá další stavební etapa v Praze a Brně znamená zdražení prodejní ceny o čtyři až pět procent. Negativně trhy poznamenaly ničivé zářijové povodně, které oslabily poptávku a ovlivnily ceny v postižených lokalitách Moravy.

Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou roli hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.

Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úroveň z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.

Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.

Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.

Jiří Hrbáček (WOOD & Company)

<https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorách, včetně coworkingových center.

Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené zejména inflací. Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.

Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.

Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích. Jakub Stanislav (CBRE)

Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D. 2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

OCEŇENÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajícím životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedena i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění v tomto případě tedy nebyl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o novější stavbu, z toho důvodu tedy byly použity ukazatele THU.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,

- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu. V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

THU - technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby. V tomto znaleckém posudku jsou použity aktuální cenové informace tj. z období 2024.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby

- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/

- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)

- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

1.Věcná hodnota staveb**1.1 Ocenění Bytového domu č.pop. 3135, k.ú. Líšeň**

Popis je uveden v jiné části posudku

803,5 Domy vícebytové netypové	
Svislá nosná konstrukce:	Svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl JKSO:	803,5.2

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1 PP	130,43 m^2
1.NP	112,52 m^2
2.NP	173,28 m^2
Podkroví	174,55 m^2
	590,78 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 PP	294,11	3,20 m
1.NP	264,90	2,97 m
2.NP	240,29	2,97 m
Podkroví	240,29	3,95 m
	1 039,59 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
PP	1 PP	$(294,11) \cdot (3,20) =$ 941,15
NP	1.NP	$(264,90) \cdot (2,97) =$ 786,75
NP	2.NP	$(240,29) \cdot (2,97) =$ 713,66
Z	Podkroví	$(240,29) \cdot (3,95) =$ 949,15

PP	základy	(294,11)*(0,80) =	235,29
Obestavěný prostor - celkem:			3 626,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované, zateplení pod terénem z XPS v tloušce 140mm
2. Svislé konstrukce	1.NPmonolitické ,2.NP a podkroví zděné z tvarovky Liapor min. tl. 45 cm
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	dřevěný krov, s ocelovými vaznicemi
5. Krytiny střech	pálená krytina Tondach
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, standartní obklady
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka, zateplená
9. Vnitřní obklady keramické	obklady keramické
10. Schody	monolitické železobetonové
11. Dveře	náplňové
12. Vrata	8x sekční vrata
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	vinil, keramická dlažba, plovoucí podlahy
15. Vytápění	vlastní (plynové) kondenzační kotle 9ks, každý o výkonu 21,8kW;
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	vlastní (plynové) kondenzační kotle 9ks, každý o výkonu 21,8kW;
22. Vybavení kuchyní	indukční varná deska, el. trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu
26. Instalační pref. jádra	nejsou
27. Plynové kotle 8x	plynové kotle Baxi s ohřevem vody (konstrukce navíc)
28. Sekční vrata - garážová 8x	garážová vrata 8 x

Jednotková cena*		9 290 Kč/m ³
Množství		3 626,00 m ³
Reprodukční cena		33 685 540 Kč

Vysvětlivka :

*zdroj: THU – technicko – hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	2 021 132	2 021 132	6,27
2. Svislé konstrukce	18,80	6 332 882	6 332 882	19,64
3. Stropy	8,20	2 762 214	2 762 214	8,57
4. Krov, střecha	5,30	1 785 334	1 785 334	5,54
5. Krytiny střech	2,40	808 453	808 453	2,51
6. Klempířské konstrukce	0,70	235 799	235 799	0,73
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 324 302	2 324 302	7,21
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	1 044 252	1 044 252	3,24
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	707 396	707 396	2,19
10. Schody	3,00	1 010 566	1 010 566	3,13
11. Dveře	3,20	1 077 937	1 077 937	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	1 819 019	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,10	1 044 252	1 044 252	3,24
15. Vytápění	4,70	1 583 220	1 583 220	4,91
16. Elektroinstalace	5,20	1 751 648	1 751 648	5,43

17. Bleskosvod	0,40	134 742	134 742	0,42
18. Vnitřní vodovod	3,30	1 111 623	1 111 623	3,45
19. Vnitřní kanalizace	3,20	1 077 937	1 077 937	3,34
20. Vnitřní plynovod	0,40	134 742	134 742	0,42
21. Ohřev teplé vody	2,10	707 396	707 396	2,19
22. Vybavení kuchyní	1,80	606 340	606 340	1,88
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	1 280 051	1 280 051	3,97
24. Výtahy	1,30	437 912	0	0,00
25. Ostatní	5,60	1 886 390	1 886 390	5,85
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. Plynové kotle 9x	1,36	458 534	450 000	1,40
28. Sekční vrata - garážová 8x	1,09	366 827	360 000	1,12
Upravená reprodukční cena		32 238 609 Kč		
Množství		3 626,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena	(JC)	8 891 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	265
Užitná plocha (UP)	[m ²]	591
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 626,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 891
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 891
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	32 238 766
Stáří	roků	2
Další životnost	roků	98
Opotřebení	%	2,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	31 593 991
Zaokrouhleně	[Kč]	31 600 000

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1 Ocenění venkovních úprav a inženýrských staveb zjednodušeným způsobem

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	31 593 990,68
Procento příslušenství	%	6,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 895 639,44
Zaokrouhleně	Kč	1 900 000,00

3. Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

3.1 Pozemky

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Jedná se o pozemek parc.č. 3115/7, k.ú. Líšeň. Pozemek je v mírném svahu a přiléhá k celkové zástavbě při ulici Holzova v Brně - Líšeň.

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která by měla být pro stanovení tržní hodnoty majetku. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny = nastavujeme 0,90
K2	velikost pozemku = nastavujeme na 1,00-1,10
K3	poloha pozemku = nastavujeme na 0,95 - 1,00
K4	dopravní dostupnost = nastavujeme na 1,00
K5	možnost zastavění pozemku = nastavujeme na 1,00
K6	intenzita využití pozemku = nastavujeme na 1,00 – 1,05
K7	vybavenost pozemku = 1,00 – 1,05
K8	úvaha zpracovatele ocenění= 1,00

Komentář znalce:

V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání bude souběžně proveden z obchodovatelných nabídek.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 Prodej stavebního pozemku 1926 m ²																				
Lokalita:	Líšeň																				
Popis:	Představuji Vám exkluzivní nabídku stavební parcely. Rozlehlý pozemek o výměře 1 926 m² je určený k zástavbě rodinným domem/dvojdomek. Jedná se o jedinečnou příležitost – jedna z posledních proluk na ulici Holzova v atraktivní části Brna-Líšeň, v klidné oblasti s dobrou dostupností do centra. Pozemek o rozměrech cca 15,5 x 123 m nabízí rozličné možnosti výstavby Vašeho nového domova. Připraveny jsou sítě na hranici pozemku (voda, elektřina, plyn, kanalizace). Pozemek mírně stoupá směrem k východu. Dle územního plánu města Brna je pozemek v rámci stabilizované plochy ihned připraven k výstavbě, navíc část pozemku, rozprostírající se v oblasti rozvojové zastavitelné, může sloužit k výstavbě dalšího rodinného domu případně jako investice k budoucímu odprodeji. Ostatně územní plán s další zástavbou počítá. zdroj: sreality.cz, stav: 2/2025																				
Koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td><td>0,90</td></tr><tr><td>K2 Velikost pozemku - oceňovaný je menší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K3 Poloha pozemku - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Dopravní dostupnost - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K5 Možnost zastavění poz. - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K6 Intenzita využití poz. - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K7 Vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost</td><td>1,05</td></tr><tr><td>K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní</td><td>1,00</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,10	K3 Poloha pozemku - obdobná	1,00	K4 Dopravní dostupnost - obdobná	1,00	K5 Možnost zastavění poz. - obdobná	1,00	K6 Intenzita využití poz. - obdobná	1,00	K7 Vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost	1,05	K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	 zdroj: sreality.cz,	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90																				
K2 Velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,10																				
K3 Poloha pozemku - obdobná	1,00																				
K4 Dopravní dostupnost - obdobná	1,00																				
K5 Možnost zastavění poz. - obdobná	1,00																				
K6 Intenzita využití poz. - obdobná	1,00																				
K7 Vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost	1,05																				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00																				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.																	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]																	
21 610 000	1 926	11 220 15	1 04	11 668 96																	

Název:	02. Prodej stavebního pozemku 1112 m ²			
Lokalita:	Brno, Židenice			
Popis:	<i>Majitelé souboru pozemků nabízí pro výstavbu vily či rodinného domu dva sousední pozemky s ojedinělým výhledem na panoráma města Brna. Pozemky se nachází v katastrální území Brno - Židenice. Celková výměra souboru pozemků činí 1112 m². Uliční šíře pozemků je 26,7m, hloubka cca 38m. Veškeré inženýrské sítě se nachází na hranici pozemků a vede k němu obecní asfaltová komunikace. Pozemek parc.č. 7623/51 o výměře 827m² je dle nového územním plánu veden jako plocha bydlení všeobecného, sousední pozemek parc.č. 7623/54 je v novém územním plánu veden jako zeleň.</i> zdroj: sreality.cz, stav: 2/2025			
Koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře		0,90		
K2 Velikost pozemku - oceňovaný je menší		1,05		
K3 Poloha pozemku - oceňovaný má horší polohu k centru		0,95		
K4 Dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
K5 Možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
K6 Intenzita využití poz. - obdobná		1,00		
K7 Vybavenost pozemku - obdobná		1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
zdroj: sreality.cz,				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
19 990 000	1 112	17 976,62	0,90	16 178,96

Název:	03. Prodej stavebního pozemku 1000 m ²			
Lokalita:	Horní Heršpice			
Popis:	V zastoupení majitele Vám nabízíme atraktivní stavební pozemek o výměře necelých 1.000 m² v klidné městské části Horních Heršpic, který je vhodný k okamžitému zahájení stavby. Tento rovinnatý pozemek obdélníkového tvaru s uliční šířkou 19 m a délkou 52 m je ideální pro výstavbu rodinného domu, moderní vily nebo jiného obdobného podnikatelského záměru. Parcela je napojena na dostupné inženýrské sítě, a to obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou energii a nabízí nadstandartní prostor pro zbudování krásného bydlení s komfortním parkováním, velkou zahradou a soukromím zároveň. Je k dispozici aktuálně zpracovaná a schválená projektová dokumentace pro RD. Zrekonstruovaná přístupová asphaltová cesta zaručuje pohodlné parkování i před vlastním pozemkem, díky zřízení parkovacích zálivů. Jedná se o klidnou oblast s kompletní občanskou vybaveností, výbornou dostupností do centra Brna a snadným napojením na dálniční síť. zdroj: sreality.cz, stav: 2/2025			
Koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře		0,90		
K2 Velikost pozemku - oceňovaný je menší		1,05		
K3 Poloha pozemku - obdobná		1,00		
K4 Dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
K5 Možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
K6 Intenzita využití poz. - obdobná		1,00		
K7 Vybavenost pozemku - stejná		1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
				
		zdroj: sreality.cz		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
14 990 000	1 000	14 990.00	0.95	14 240.50

Název:	04. Prodej stavebního pozemku 1133 m²			
Lokalita:	Líšeň			
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek u ulice Novolíšeňská na hranici mezi novou a starou Líšní jen pár metrů od zastávek MHD tramvaje a autobusu. Pozemek se nachází ve svahu a horní část se nachází u ulice s dobrým příjezdem. Pozemek je celý oplocen a na jeho spodním konci se nachází studna. Rozměr pozemku je cca 65x18 metrů. zdroj: sreality.cz, stav: 2/2025			

Koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší	1,05
K3 Poloha pozemku - obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost - obdobná	1,00
K5 Možnost zastavění pozemku - obdobná	1,00
K6 Intenzita využití pozemku - oceňovaný pozemek má lepší	1,05
K7 Vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
11 999 000	1 133	10 590,47	0,99	10 484,57

Minimální jednotková porovnávací cena	10 484,57 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 143,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 178,96 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	13 143,25 Kč/m ²
Zaokrouhleně	13 000,00 Kč/m²

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmového pozemku, zapsaného na LV č. 2928 ve výši 13 000,- Kč/m².

U pozemku parc.č.3115/7, který je zastavěn budovou volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.3115/7, k.ú. Líšeň potom bude 11 050,-Kč/m² (změna metodiky).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3115/7	559	11 050,00	6 176 950
Celková výměra pozemků		559		6 200 000

Pozemek zapsaný na LV č. 2928, k.ú. Líšeň, Brno, jeho hodnota činí 6 200 000,-Kč.

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového objektu nákladovou metodou a pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Ocenění celkem je ve výši :

REKAPITLACE :

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BD 9 bytů s garážemi	31 600 000,- Kč
---------------------------	-----------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy	1 900 000,- Kč
----------------------	----------------

3. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky	6 200 000,- Kč
--------------	----------------

Věcná hodnota celkem	39 700 000,- Kč
-----------------------------	------------------------

Nákladová hodnota (dle THU) zájmového majetku v k.ú. Líšeň, činí:

39 700 000,- Kč

slovy: třicetdevětmilionůsedmsettisíc Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti EFi Byty, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Líšeň, obec Brno. Pozemek parc.č. 3115/7 leží defacto na okraji města Brna.

Zájmový majetek byl zkolaudován v roce 2022. Výpočet opotřebení byl proveden z těchto důvodů lineární metodou. Majetek (stavba) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na tržní hodnotu pozemků, stanovujeme jednotkovou cenu pozemku po úpravě ve výši **11 050.- Kč/m²**.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E. 2 Ocenění Metodou výnosovou

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovité věci). Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovité věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

Názvoslovi

Úroková míra
též *úroková sazba,*
míra kapitalizace

***u* [%];** udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)

Úroková sazba setinná

i (bezrozměrná) p.a. (ročně)

$$i = \frac{u}{100}$$

	Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(věčná renta, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q \cdot i} \right)$$

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se C_v .

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap.

Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „**cena zjištěná výnosovým způsobem**“ – § 2 odst. 5:

(b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Hrubý výnos z nájemného: peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

Čistý výnos z nájemného: hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv, resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

– jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí záводу může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

– nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – neužije se v tomto posudku

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku – tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřeбенé – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízení nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy),
- materiálové náklady,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na cestování, dopravu a ubytování,
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně),
- náklady na licence,
- náklady na marketing,
- náklady na provoz budov a vybavení,
- náklady na kancelářské vybavení,
- voda, elektřina, odpady a další utility,
- datové a telefonní připojení,
- finanční služby,
- pojištění,
- daně.

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC),
- CAPEX (Capital Expenditures),
- Investice (Investment),
- Náklady (Costs),
- Pracovní kapitál (Working Capital),
- Provozní úvěr (Operating loan),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Úvěr (Credit),
- Výdaje za služby (Service Expenses),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení služeb (Service Management).

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

CAPEX (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů. Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),
- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení projektů (Project Management),
- Řízení změn (Change Management),
- Strategické řízení (Strategic Management).

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

2.1 Vstupy pro výpočet

Reprodukční cena pořizovací Bytového domu, která slouží jako vstup pro stanovení dílčích nákladů činí: 32 238 766 .-Kč, tj. po zaokrouhlení: RC = 32 239 000.-Kč.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

Ve výpočtu jsou uvažovány v rámci výnosové metody ocenění vstupy ze současných aktuálních nájmů, a to dle níže uvedené tabulky:

Krátkodobé nájem jsou provozovány s dobou trvání od 1.den – 1 měsíc.

Plný nájemní provoz byl zahájen od března 2023, po několika měsících bylo dosaženo hodnocení na Booking.com 9,3 bodů.

Ceník krátkodobého hotelového typu ubytování pro rok 2024

1.NP

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Hotelový nájem [den/Kč]
3135/1	Apartmán Executive	30,30	2 450,98
3135/2	Apartmán Superior se 2 ložnicemi a s terasou	91,40	5 702,28

2.NP

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Nájem [den/Kč]
3135/3	Apartmán Executive	30,30	2 450,98
3135/4	Apartmán Superior se 2 ložnicemi	81,40	4 551,00
3135/5	Apartmán Superior s balkónem	38,90	2 701,08
3135/6	Apartmán Executive s mezonetovou postelí	32,00	2 450,98

Podkrovní

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Nájem [den/Kč]
3135/7	4+kk	115,80	ve vlastnictví
3135/8	Apartmán Superior s balkónem	38,90	2 701,08
3135/9	Apartmán Executive s mezonetovou postelí	32,00	2 450,98

Zdroj: Podklady od zadavatele posudku – EFI Rezidence Holzova 28, Ceník krátkodobých nájmů 2024,

Ceník dlouhodobých nájmu pro rok 2024

1.NP

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Nájem [den/Kč]	Nájem [měsíc/ Kč]
3135/1	1+kk	30,30	975,80	29 273,00
3135/2	3+kk	91,40	1 760	52 800,00

2.NP

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Nájem [den/Kč]	Nájem [měsíc/ Kč]
3135/3	1+kk	30,30	975,80	29 273,00
3135/4	3+kk	81,40	1 760	52 800,00
3135/5	1+kk	38,90	1 076,80	32 305,00
3135/6	1+kk	32,00	975,80	29 273,00

Podkroví

Jedn. č.	Disp. řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Nájem [den/Kč]	Nájem [měsíc/ Kč]
3135/7	4+kk	115,80	ve vlastnictví	0,00
3135/8	1+kk	38,90	1 076,80	32 305,00
3135/9	1+kk	32,00	975,80	29 273,00

Zdroj: Rozdělení práva domu k a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
<https://najem-brno.cz/cenik-a-obsazenost-pronajmu>

V roce 2024 byla uzavřena smlouva na střednědobý nájem čtyř bytových jednotek s firmou Avionic, s.r.o. z Mošnova, která se zabývá údržbou letadel a letadlových celků. Přes sezónu od 01.05.2024 do 31.10.2024 byly pronajaty čtyři bytové jednotky a garáž s následujícími platbami:

Číslo jednotky	Popis	Měsíční nájem	Měs. nájem, do výpočtu
3135/1	Byt č. 11/1+kk	32 768,- Kč	29 257,- Kč
3135/3	Byt č. 21/1+kk	32 768,- Kč	29 257,- Kč
3135/6	Byt č. 24/1+kk	32 786,- Kč	29 273,- Kč
3135/5	Byt č. 23/1+kk	36 182,- Kč	32 305,- Kč
3135/16	Garáž č. 12	3 044,- Kč	2 718,- Kč
Celkem		13 7548 Kč	122 811 Kč

Dosažené tržby za ubytování v roce 2024

Měsíc	Krátkodobé nájem, 2024	Dlouhodobé nájem, 2024	Celkem, 2024
leden	148 239,80 Kč	0,00 Kč	148 239,80 Kč
únor	128 230,47 Kč	0,00 Kč	128 230,47 Kč
březen	199 076,32 Kč	0,00 Kč	199 076,32 Kč
duben	351 333,26 Kč	90 537,49 Kč	441 870,75 Kč
květen	130 062,85 Kč	125 346,98 Kč	255 409,83 Kč
červen	137 433,14 Kč	132 024,66 Kč	269 457,80 Kč
červenec	200 917,89 Kč	132 859,37 Kč	333 777,26 Kč
srpen	155 433,20 Kč	132 859,37 Kč	288 292,57 Kč
září	170 600,12 Kč	130 355,24 Kč	300 955,36 Kč
říjen	192 126,74 Kč	5 527,34 Kč	197 654,08 Kč
listopad	230 509,95 Kč	0,00 Kč	230 509,95 Kč
prosinec	295 941,17 Kč	0,00 Kč	295 941,17 Kč
Celkem	2 339 904,91 Kč	749 510,45 Kč	3 089 415,36 Kč

Zdroj: Podklady od zadavatele posudku: EFI Byty s.r.o., za ubytování 2024

Dle našeho názoru a na základě konzultací s brněnskými znalci, je nájemné za obdobné prostory pro zájmové objekty akceptovatelné a odpovídající (zejména z hlediska poskytovaného standardu), a to v režimu obvyklé cenové hladiny nájemného v daném místě a čase. Uvedené nájem jsou dosažitelné, a to zejména s ohledem na požadované zohlednění stavebně-technického stavu zájmových prostorů v objektu, před zahájením pronájmů.

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) v průměru ve výši 60 %, a to z důvodu toho, že dlouhodobé pronájmy byly uskutečňovány od 04/2024 – 09/2024, jinak byl pronajímán objekt většinou ke krátkodobým pronájmům, s krátkodobými pronájmými je uvažována obsazenost v průměru ve výši 95%. Jeden z bytů je prodán jinému subjektu.

Uvedené nájem jsou dosažitelné, a to zejména s ohledem na požadované zohlednění stavebně-technického stavu zájmových prostorů v objektu.

Celý objekt je rozdělen na

1. bytové prostory,
2. garáže a parkovací stání.

3) Uvažované náklady

Opravy a údržba:

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění novostavby, uvažujeme dále ve výpočtu s hodnotou, která je zadavatelem posudku stanovena částkou. Tato stanovená částka vychází s ohledem na fakt, že se jedná o soudobou stavbu vybudovanou, specializovanou, odbornou stavební firmou s dlouholetou tradicí a zkušenostmi s prováděním obdobných staveb.

Další předpokládané náklady [Kč/rok] spojené s provozem zájmové stavby:

- pojištění nemovitosti, určeno na základě dodaných podkladů, ve výši 16 000,-Kč/rok,
- náklady na správu nemovitosti, na základě dodaných podkladů od zadavatele posudku, ve výši 37 000,- Kč/rok,
- náklady na údržbu a opravy 2 000,- Kč,
- daň z nemovitých věcí (za rok): 9 000,- Kč/rok,
- ostatní náklady, v tomto případě na úklid společných prostor, Booking, Previo, Evo, servisní a kontrolní služby, právní služby v uvažované výši 358 000,- Kč/rok.

Zdroj: Výsledovka za období 01.01.24 – 31.12.2024 - dodaná zadavatelem znaleckého posudku.

4) Míra kapitalizace

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 4,50 % pro bytové domy, garáže 7,00%, které jsou pronajímány dlouhodobě i krátkodobě. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 4,90% pro bytové domy, resp. bytové jednotky (nízká rizikovitost, avšak z principu opatrnosti).

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 – informativně

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **4,90%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde mírná rizikovost pronajímatelnosti, majetek přináší výnosy z pronájmu,
- jedná se o majetek s vysokým standardem vybavení celého objektu i garážových stání.

Ocenění

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	krátkodobé pronájmy	194 992	2 339 905	5,00
2.	Obytné prostory	dlouhodobé pronájmy	62 462	749 540	4,50
3.	Ostatní prostory	garáž - pronájem	2 718	32 616	7,00
				3 122 061	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	32 238 766
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 122 061
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	70 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 185 443
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	9 000
Pojištění		Kč/rok	16 000
Opravy a údržba		Kč/rok	12 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	37 000
Ostatní náklady		Kč/rok	358 000
Náklady celkem (OPEX)	V	Kč/rok	432 000
Čisté roční nájemné (obdoba EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	1 753 443
Míra kapitalizace		%	4,90
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	35 784 551
Zaokrouhleno			36 000 000

E.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že výnosová metoda na základě nájemních smluv může činit, jak uvedeno následovně :

Výnosová hodnota	Hodnota (Kč)
Bytový dům č.pop.3135, k.ú. Líšeň	36 000 000,- Kč

Výnosová hodnota zájmového majetku, k.ú. Líšeň činí:

36 000 000,- Kč

slovy: třicetšestmilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- c) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- d) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen (kombinací), která je pro stanovení tržní hodnoty majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy (objektu nebo pozemku). Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	Redukce pramene ceny - nastavujeme na 1,00
K2	Velikost - nastavujeme na 1,00
K3	Poloha - lokalita - nastavujeme na 1,00
K4	Provedení a vybavení - nastavujeme na 1,10
K5	Celkový stav - nastavujeme na 1,10 – 1,15
K6	Vliv pozemku - nastavujeme na 1,10
K7	Úvaha zpracovatele - nastavujeme na 1,00 – 1,05

Porovnávací hodnota na základě kupních smluv i realitních nabídek

V bytovém domě se nachází 9 bytových jednotek o velikosti 1+kk, 3+kk a 4+kk. Jeden byt je prodán jinému subjektu, předmětem ocenění je 8 bytových jednotek.
Popis uveden v jiné části znaleckého posudku.

1.Ocenění Bytové jednotky o velikosti 30,00m² až 60,00m².**Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	30,00 m ² - 60,00m ²
Výměra pozemku:	558,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Kupní smlouva V - 1798/2024-702
Lokalita:	Líšeň
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi A.G / P.S, ze dne 17.04.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.1156/4, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 3115/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 1156, k.ú. Líšeň. Cena činí 3 700 000 Kč, tj. JC= 118 211Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024
Užitná plocha:	31,30 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavenost, srovnatelný byt je starší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnosti parkování	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 700 000	31,30	118 211	1,33	157 221

Název: 02. Kupní smlouva V - 19255/2024-702**Lokalita:** Líšeň

Popis: Kupní smlouva uzavřená mezi M.V / R.M., ze dne 08.10.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.1268/5, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. 2230 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 1268, k.ú. Líšeň.
Cena činí 3 880 000 Kč, tj. JC= 112 791 Kč/m².
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha: 34,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení i vybavení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnosti parkování	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 880 000	34,40	112 791	1,33	150 012

Název: 03. Kupní smlouva V - 14120/2024 - 702**Lokalita:** Líšeň

Popis: Kupní smlouva uzavřená mezi M.Ř./ J.Č., ze dne 17.07.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.2856/106, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. 3278/363 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 2856, k.ú. Líšeň.
Cena činí 5 100 000 Kč, tj. JC= 96 591Kč/m².
Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha: 52,80 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení, srovnatelný byt je starší, panelákový	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,15
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnosti parkování stejný	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	52,80	96 591	1,39	134 261

Název:	04. Kupní smlouva V - 12208/2024 - 702
Lokalita:	k.ú. Líšeň
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi D.V./M.K, ze dne 28.06.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.2804/6, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. 3278/355 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 2804 k.ú. Líšeň. Cena činí 5 600 000 Kč, tj. JC= 94 912Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024
Užitná plocha:	59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší, jedná se o panelový dům	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnosti parkování	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 600 000	59,00	94 915	1,33	126 237

Minimální jednotková porovnávací cena	126 237 Kč/m ²
---------------------------------------	---------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	141 933 Kč/m ²
--------------------------------------	---------------------------

Maximální jednotková porovnávací cena	157 221 Kč/m ²
---------------------------------------	---------------------------

Zaokrouhlená jednotková cena	142 000 Kč/m²
-------------------------------------	---------------------------------

Ocenění

Jednotka č.	Dispoziční řešení	Celková plocha byt. jednotky [m²]	Porovnávací JC [m²]	Cena celkem [Kč]
1.NP				
3135/1	1+kk	30,30	142 000,00	4 302 600
2.NP				
3135/3	1+kk	30,30	142 000,00	4 302 600
3135/5	1+kk	38,90	142 000,00	5 523 800
3135/6	1+kk	32,00	142 000,00	4 544 000
Podkroví				
3135/8	1+kk	38,90	142 000,00	5 523 800
3135/9	1+kk	32,00	142 000,00	4 544 000
Celkem				28 740 800
Zaokrouhleně				29 000 000

2. Ocenění Bytové jednotky o velikosti 60,00m² až 120,00m².**Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	01 - Prodej bytu 3+kk 67 m²
Lokalita:	Líšeňská, Brno - Židenice
Popis:	Představujeme Vám byt 3+kk, jehož dispozice umožňuje účelně využít celý jeho prostor. V bytovém domě bude pouze 16 bytů, což umožní klidné bydlení. Byt se nachází v 2. NP dvoupatrového bytového domu. A jaké jsou výhody tohoto bytu? - Ačkoliv se jedná o byt s kuchyňským koutem, je prostorná kuchyňská část vyčleněna do samostatného prostoru. - Terasa přístupná z obývacího pokoje a balkon z ložnice. - Sklep o výměře 11,5 m ² . Možnost přikoupit venkovní parkovací stání, případně carportové (kryté) venkovní stání. Nachází se v blízkosti zastávky tramvaje, nedaleko základní školy, Polikliniky na ulici Viniční, koupaliště, nebo Dělnického domu. V bezprostředním okolí je základní umělecká škola, Sokol, skatepark, množství okouzlujících chodníků a přírodních zákoutí uprostřed krásné zeleně. Další byty Vám rádi představíme při osobním setkání. Vzhledem k omezenému počtu bytů nás neváhejte kontaktovat. Zdroj: sreality.cz, stav: 2024

Užitná plocha:	67,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,90	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - oceňovaný byt je více vzdálen centru města			0,95	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší			1,10	
K5 Celkový stav - lepší			1,10	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
				
Zdroj: www.sreality.cz				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 272 000	67.00	138 388	1.03	142 540

Název:	02. Kupní smlouva V - 4741/2024 - 702
Lokalita:	Líšeň
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi J.Z./ M.H., ze dne 07.03.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.2897/8 vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 3278/411- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop.2897, k.ú. Líšeň Cena činí 10 990 000 Kč, tj. JC= 102 233Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha:		107,50 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - obdobná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00		
K5 Celkový stav - oceňovaný byt je novostavba		1,05		
K6 Vliv pozemku - stejný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,05		
				
		Zdroj: Katastr nemovitostí		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 990 000	107,50	102 233	1,10	112 456

Název:	03. Kupní smlouva V - 4528/2024 - 702
Lokalita:	Líšeň
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi P.K. / M.P., ze dne 27.02.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č.2846/2, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č.3278/364- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 2846, k.ú. Líšeň .Cena činí 7 190 000 Kč, tj. JC= 94 855 Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha:	75,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	 Zdroj: Katastr nemovitostí
K2 Velikosti objektu - obdobný			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný lepší srovnávaný byt je panelákový			1,10	
K5 Celkový stav - lepší			1,05	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 190 000	75.80	94 855	1.16	110 032

Minimální jednotková porovnávací cena	110 032 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	121 676 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	142 540 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	122 000 Kč/m²

Výpočet ocenění

Jednotka č.	Dispoziční řešení	Celková plocha byt. jednotky [m ²]	Porovnávací JC [m ²]	Cena celkem [Kč]
1.NP				
3135/2	3+kk	91,40	122 000,00	11 150 800
2.NP				
3135/4	3+kk	81,40	122 000,00	9 930 800
Podkrovní				
3135/7	4+kk*	115,80	0,00	0,00
Celkem				21 081 400
Zaokrouhleno				21 100 000

* byt je prodán, není ve vlastnictví zadavatele

3. Ocenění Garáží, parkovací stání – na základě realitních nabídek

V bytovém domě se nachází 7 garáží, z nichž je jedna dvojgaráž prodána, v uliční frontě jsou dvě parkovací stání, zastřešená domem. Ocenění zájmového majetku zadavatele je také garáž ve vedlejším bytovém domě, jedná se o garáž č. jed. 1156/7, zapsanou na LV č. 12400, k.ú. Líšeň.

Popis uveden v jiné části znaleckého posudku.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:

01- Prodej garáže 13 m²

Lokalita:

Brno Královo Pole

Popis:

Nabízíme Vám ke koupi garážové stání v zakladači, které se nachází v městské části Královo Pole, ulice Rostislavovo náměstí 15. Maximální délka auta je 5 metrů, výška auta 170 cm a hmotnost 2 tuny. Jedná se o vrchní pozici pro vaše auto, takže při vystupování a nastupování se nemusíte ohýbat. Parkovací pozice je přístupná hned z ulice za garážovými vraty na dálkové ovládání.

Zdroj: sreality.cz, aktuálnost: 2024

Užitná plocha:

13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře

0,90

K2 Velikosti objektu - obdobný

1,00

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení – oceňovaná má lepší provedení

1,20

K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší

1,10

K6 Vliv pozemku - stejný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	02. Prodej garážového stání 14 m ²														
Lokalita:	Líšeň														
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi kryté garážové stání o výměře 14 m2 v lokalitě Brno - Líšeň. Garážové stání se nachází v 1.PP bytového domu na ul. Houbalova. Otevírání garážových vrat je zajištěno dálkovým ovladačem a přístup do garáže je bezbariérový. Díky velikosti garážového stání je možné na místě zaparkovat automobil + motorku.</i> Zdroj: sreality.cz, aktuálnost: 2024														
Užitná plocha:	14,00 m ²														
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td><td>0,90</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K3 Poloha - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší uzavřená garáž</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - stejný</td><td>1,00</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90	K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	K3 Poloha - obdobná	1,00	K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší uzavřená garáž	1,10	K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší	1,10	K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90														
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00														
K3 Poloha - obdobná	1,00														
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší uzavřená garáž	1,10														
K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší	1,10														
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00														





K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,10	Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
650 000	14,00	46 429	1,20	55 715

Název:	03. Prodej garáže 28 m²
Lokalita:	Brno - Židenice
Popis:	K prodeji nabízíme prostornou dvojgaráž na ulici Svatoplukova v Brně Židenicích. Garáž se nachází v menším bytovém domě z roku 2005 a celková podlahová plocha činí 28,1 m ² . Garáž má sekční vrata na dálkové ovládání. Disponuje zásuvkou na 400V. Rozměry garáže: šířka 237 cm, výška 240 cm, délka 10,2 m. Zdroj: sreality.cz, aktuálnost: 2024

Užitná plocha:	28,00 m ²
Zastavěná plocha:	104,00 m ²

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu k centru města	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 700 000	28,00	60 714	1,03	62 535

Název:	04. Prodej garáže 18 m²
Lokalita:	Brno - Štýřice
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele, Vám nabízíme k prodeji Garáž v městské části Brno-Štýřice na ulici Strž. Suchá a elektrifikovaná garáž má rozměr 17 m ² . Garáž stojí na státním pozemku. Garážový komplex se nachází vedle obytné zóny. V tomto komplexu majitel nabízí celkem dvě stejné garáže k prodeji. Zdroj: sreality.cz, aktuálnost: 2024

Užitná plocha:	18,00 m ²
-----------------------	----------------------

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení i vybavení	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,20
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
890 000	18,00	49 444	1,24	61 311

Minimální jednotková porovnávací cena	55 715 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 813 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	63 692 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	60 800 Kč/m ²

Garáž č.	Dispoziční řešení	Celková plocha jednotky – garáže [m ²]	Porovnávací JC [m ²]	Cena celkem [Kč]
	parkovací stání, kryté 2x	18,00	0,00	625 000,00
3135/10	Dvojgaráž*	29,20	0,00	0,00
3135/11	Garáž	16,00	60 800,00	972 800,00
3135/12	Garáž	20,10	60 800,00	1 122 080,00
3135/13	Garáž	20,00	60 800,00	1 216 000,00

3135/14	Garáž	20,00	60 800,00	1 216 000,00
3135/15	Garáž	20,10	60 800,00	1 122 080,00
3135/16	Garáž	22,20	60 800,00	1 349 760,00
1156/7	Garáž - vedlejší objekt	19,00	60 800,00	1 155 200,00
Celkem				8 778 920,00
Zaokrouhleno				8 800 000,00

* dvojgaráž je prodána, není ve vlastnictví zadavatele

REKAPITULACE

Porovnání na základě realitních nabídek	Jednotková cena (Kč/m ²)	Konečná cena (Kč)
Bytové jednotky do 60m ²	142 000,00	29 000 000
Bytové jednotky nad 60m ²	122 000,00	21 100 000
Parkovací stání/ garáže	60 800,00	8 800 000
Celkem		58 900 000
Zaokrouhleně		59 000 000

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Přístup porovnávací	
- na základě realitních nabídek	58 900 000,00
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	59 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Líšeň činí:

59 000 000,- Kč

slovy: padesátdevětmilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

G. ODŮVODNĚNÍ

G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Líšeň, s poměrně dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem prodejnosti.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné, výnosové a porovnávací metody, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc pro bydlení, 1 bytová jednotka č. 3135/7 a dvojgaráž č. 3135/10 je prodána do vlastnictví jiného subjektu, bytový dům je využíván především k pronájmu, a to jak dlouhodobým, tak i krátkodobým.

U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	59 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	36 000 000,00 Kč
Věcná hodnota	39 700 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	59 000 000,00 Kč

G. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v okolí.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to

a) pozemek parc.č. 3115/7, jehož součástí je stavba, se způsobem využití bytový dům, č.pop. 3135, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 2928**, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

b) jednotka č. 1156/7 – garáž, zapsaná na **LV č. 12400**, která se nachází v bytovém domě na pozemku parc.č. 3115/1, se způsobem využití bytový dům, zapsaný na LV č. **12399**, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění bylo zpracováno ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost EFI Byty s.r.o, IC 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn.: C 123205 vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společností společnost EFI Byty s.r.o, IC 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 123205 vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne 21.11.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **02.01.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podporné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbor, jsme provedli ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv a nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 2928 a LV č. 12400, k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, činí:

59 000 000,- Kč

slovy: padesátdevětmilionů Kč

H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatelem a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

H.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 2928, k.ú. Líšeň
2. Výpis z LV č. 12400, k.ú. Líšeň

H.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,

- b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchýlně od zákona,

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionální a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Zadavatel (objednatel, klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Zadavatel (objednatel, klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem (zpracovatelem, vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010291/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6819-128/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

Přibráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 010291/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

6

1. Výpis z LV č. 2928, k.ú. Líšeň
2. Výpis z LV č. 12400, k.ú. Líšeň

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:55:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 2928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
EFI Byty, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	10845364	2468/3193
Jakubcová Gabriela, K Olympiku 568/12, Karlín, 18600 Praha 8	775428/0391	725/3193

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3115/7

559 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 3135, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/7

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
nemovitosti

Podíl na
jednotce

3135/1

byt

14263

obč.z.

303/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/2

byt

14263

obč.z.

914/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/3

byt

14263

obč.z.

303/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/4

byt

14263

obč.z.

814/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/5

byt

14263

obč.z.

389/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/6

byt

14263

obč.z.

320/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/7

byt

14319

obč.z.

1158/6386

Spoluvlastníci 775428/0391; Jakubcová Gabriela

3135/8

byt

14263

obč.z.

389/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/9

byt

14263

obč.z.

320/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/10

garáž

14319

obč.z.

292/6386

Spoluvlastníci 775428/0391; Jakubcová Gabriela

3135/11

garáž

14263

obč.z.

160/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/12

garáž

14263

obč.z.

201/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/13

garáž

14263

obč.z.

200/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/14

garáž

14263

obč.z.

200/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

3135/15

garáž

14263

obč.z.

201/6386

Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 2928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
3135/16	garáž	14263	obč.z.	222/6386	
Spoluvlastníci 10845364; EFI Byty, s.r.o.					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

- distribuční soustavy pojistkové skříně v rozsahu GP čís. 4514-173/2016

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 3115/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330039960/002 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 23.12.2016.

V-27914/2016-702

Pořadí k 01.12.2016 08:00

o Věcné břemeno cesty

a stezky, dle čl. 3-5 smlouvy, v rozsahu GP 6462-15/2023

Oprávnění pro

Jednotka: 1156/6

Povinnost k

Parcela: 3115/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:21:04. Zápis proveden dne 14.09.2023.

V-15078/2023-702

Pořadí k 18.08.2023 10:21

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: 3115/7

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 14:03:53. Zápis proveden dne 16.11.2022.

V-21111/2022-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 2928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2024 08:07:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 12400

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

EFI Byty, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno 10845364

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1156/7	garáž		obč.z.	190/2858
Vymezeno v:				
Parcela	3115/1	zastavěná plocha a nádvoří		185m2
Součástí je stavba: Líšeň, č.p. 1156, byt.dům, LV 12399				
	3116/5	zahrada		131m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 16:20:43. Zápis proveden dne 14.12.2021.

V-28377/2021-702

Pro: **EFI Byty, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** RČ/IČO: 10845364

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2025 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 12400

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.03.2025 14:35:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.