

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 010284/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a dalšího hmotného a nehmotného majetku.

Zadavatel : eFi Palace Resort, s.r.o.,
IČO 03885453, DIČ CZ03885453
Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ obvyklé ceny/ tržní hodnoty /reálné hodnoty nemovitých a movitých věcí společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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 : 20.02.2025

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

Ev.číslo vydavatele: 6815-124/2025

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. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ DALŠÍHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou nákladovou
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
 - H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
 - I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o hmotný a nehmotný majetek.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

pozemek parc.č. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2) Nehmotný majetek - představovaný zejména projektovou dokumentací, inženýrskou činností a přípravnými stavebními pracemi.

a) Projektová dokumentace „*Přístavba objektu – dostavba proluky*“, vypracoval Ing. Ondřej Mišák Ph.D, září 2017,

b) inženýrská činnost a přípravné práce, dle developerského projektu společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, uvedené k datu 31.12.2024.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 788.

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

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**.

Znalecký posudek je 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/ obvyklé ceny/ tržní hodnoty /reálné hodnoty nemovitých a movitých věcí společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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:

- **Metoda zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, 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 sečení 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 % $V = (Z/r) \times 100$
- 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

Znalec 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 **20.02.2025** za přítomnosti pana Ivo Škaroupky, Account manager za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.brno.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 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 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 zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších 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 nejrůznější 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 2020), 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 oceňovacího 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 zdůvodnění případného vyloučení odlehklých 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 EU: 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 odrazoval potenciální 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 rozptýlu 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) 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. (2) 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. (3) 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.
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 cen podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.
Shrnutí	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. Obezpečný 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 zbyvající 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 - případě 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 výhledové 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 pramene, 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 (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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 tísní. 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	nebude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude 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 (rekoncilace), 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.434/2023 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:

- Územní rozhodnutí č.246 pro změnu dokončované stavby nástavbou a přístavbou nazvanou „Přístavba hotelu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno“, č.j. MCBS/2018/0050905/MIKI, vydal úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, rozhodnutí nabylo právní moci dne 15.05.2018,
- Stavební povolení „Přístavba hotelu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno“, č.j.MCBS/2019/0045123/MIKI, vydal úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.06.2019,
- Sdělení Úřadu městské části Brno-střed, stavení úřad, že předmětná stavba - Přístavba hotelu Brno – dostavba proluky, Bratislavská 237/56, 602 00 Brno, byla zahájena v roce 2019, v souladu s vydaným stavebním povolením č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI,
- projektová dokumentace – *Přístavba objektu – dostavba proluky*, vypracoval Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., září 2017,
- podklady za inženýrské a projekční činnosti za roky 2017, 2018, 2019, 2021, 2022, 2023 a za rok 2024,
- podklady za stavební a přípravné práce za roky 2017, 2018, 2020, 2021, 2022 a za rok 2023,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 656 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze

- dne 13.11.2024,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální, 01.08.2024,
 - zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
 - zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
 - zák.č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
 - zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
 - 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 právní 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,

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12/2020),
- 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, 2011,2014,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,2022,
- 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.uur.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.uur.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)
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

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,
- 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, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- 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 drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktury), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm. §4 odst. 1, písm. e),f)), v platném znění,
- 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), v platném znění,
- 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.
- 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 zjistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a 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.

Jednalo 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. 656
Adresa zájmového majetku:	Bratislavská 237/56,
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno-město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Zábrdovice [610704]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	400 566 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne
Územní plán :	zpracován a schválen, právní stav k datu 01.08.2024

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 Obřany, 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.

Současné Brno má své oázy klidu a to okolní přírodu-Riviéra v Pisárkách, ale i městské parky. V Brně se jich nachází mnoho, mezi nejbohatší svým vybavením a zároveň největší patří park Lužánky, otevřený veřejnosti roku 1786, jako první veřejný park na Moravě a v Čechách, dále kopcový park Špilberk pod stejnojmenným hradem či rozlehlý lesopark Wilsonův les. Parky jsou obvykle vybaveny množstvím soch, fontán a dalších prvků zpříjemňujících atmosféru parku.

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.

Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

Kamenné divadelní scény s činohrou, baletem, operetou, muzikálem a operou doplňuje celá plejáda nezávislých profesionálních souborů, mezi nimiž nechybí dětské ani experimentální. Koncertní sály a kluby nabízejí hudbu všech žánrů od vážné hudby přes jazz až po rock, ať už v podání nových českých objevů i stálé nebo nejproslulejších světových hvězd. K posezení u plátna zvou moderní multiplexy i klasická kina, v nichž lze zhlédnout poslední filmové premiéry a také perly světové kinematografi. V létě otvírá své brány „sál“ pod širou oblohou.

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 Zábrdovice, 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.).

zdroj: http://www.mistopisy.cz/brno_9050.html, <https://www.brno-stred.cz/radnice/o-mestske-casti>

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Olomouce 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.

Železniční doprava – brněnský železniční uzel slouží pro hlavní přepravní směry mezi Vídní, Prahou a Bratislavou. Vychází odsud též mnoho spojů na severní Moravu i do zbytku republiky.

zdroj: http://www.mistopisy.cz/brno_9050.html, <https://www.brno-stred.cz/radnice/o-mestske-casti>

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:	do středu města 0,700 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,30 km – stanice Brno hlavní nádraží
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 0,30 m – tramvajová zastávka Körnerova
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti uvnitř areálu (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

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ byt. zóna	☐ prům. zóna	☒ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	

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 jsou v památkové rezervaci – nemovitá kulturní památka, památkové zóny, nemovitá národní kulturní památka.
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ

	Vyjmenovaná rizika neexistují LV č. 656
--	---

Umístění zájmového majetku na LV č.656, k.ú.Zábřovice

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



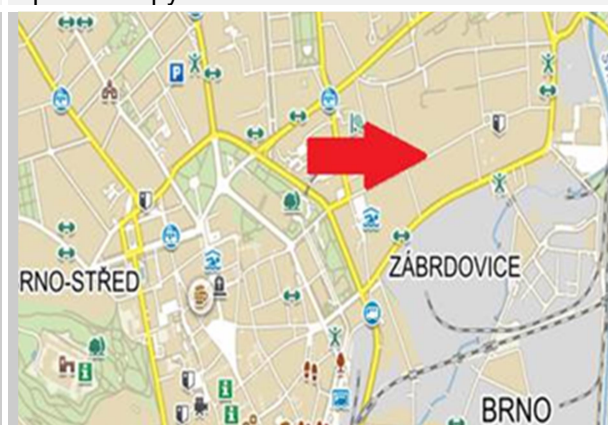
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



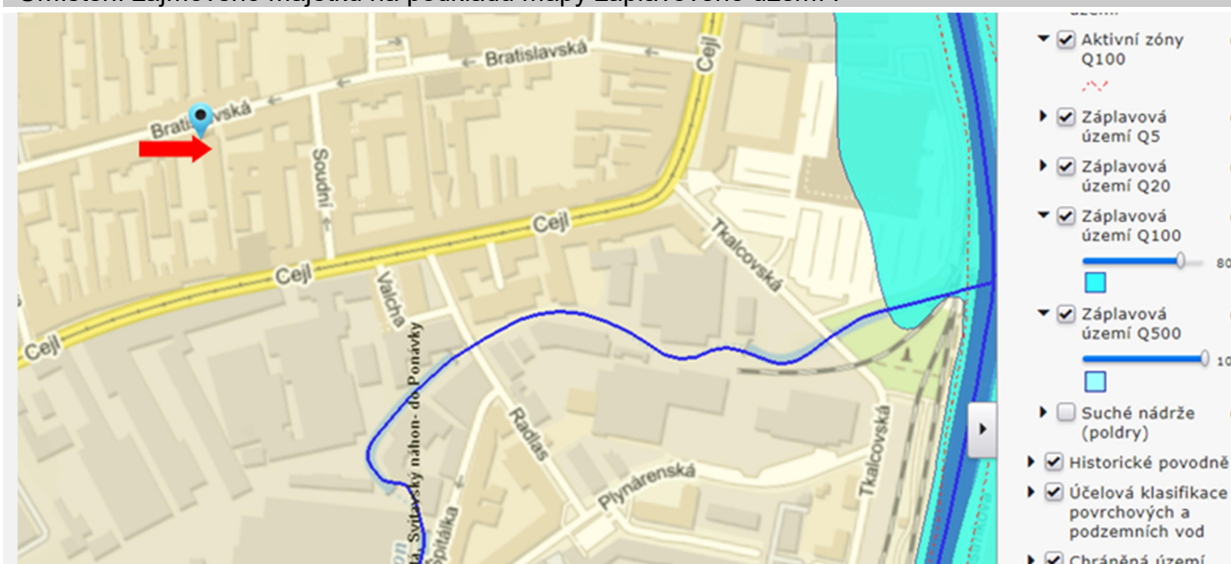
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



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 v Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavová 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 města Brna

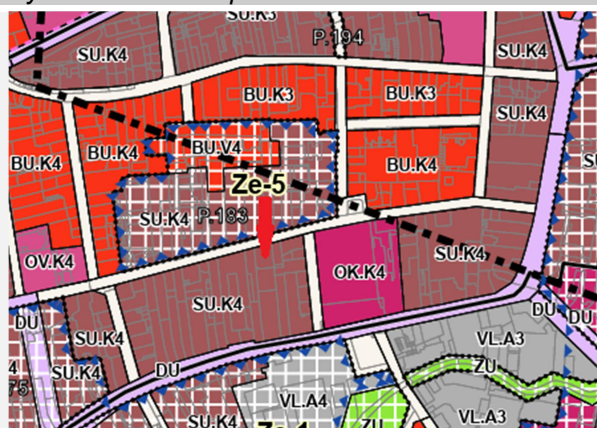
Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území (dále jen ÚPmB). Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména 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-zneni/>

Aktuální územní plán

Statutární město Brno vydává **Opatření obecné povahy č. 1/2025** - Zastupitelstvo města Brna, jako orgán oprávněný podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydávání Územního plánu města Brna (dále též „ÚPmB“), na svém Z9/22. zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává Územní plán města Brna. Územní plán města Brna nabyt účinnosti dne 31.01.2025.

Výřez z územního plánu města Brna



Legenda k územnímu plánu

		plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střílnice [OS.4]
		plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
		plochy občanského vybavení - komerční v bezp. pásmu produktovodu [OK.x]
		plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]
		plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH]
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
		plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
		plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
		plochy veřejných prostranství - s převahou dopravní hřiště [PZ.d]
		plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.t]
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
		plochy smíšené obytné - v centrech [SC]
		plochy smíšené obytné - městské [SM]
		plochy smíšené obytné - venkovské [SV]

Funkce plochy s rozdílným způsobem využití: SU - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití: bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; o služby a nerušící výrobu; o sport.

Přípustné využití: související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití: jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné Územní plán města Brna 58 využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné využití: pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice je společnost eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně.

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.

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. 656, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):

Vlastník		
Společnost eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.		
List vlastnictví	LV č. 656	
Katastrální území	Zábrdovice	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č.788	Ostatní plocha - jiná plocha	925,00 m ²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení – lokace nemovitá kulturní pam., památková zóna, rezervace, nemovitá národní kulturní památka		
Omezení vlastnického práva		
Bez zápisu		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Nejsou evidována žádná právní vady ani jiné skutečnosti.

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

Zájmový pozemek parc.č. 788 se nachází v městské části Zábrdovice, při ulici Bratislavská 56 ve městě Brně.

V roce 2018 byla zahájena příprava Developerského projektu výstavby „Přístavby objektu Brno – Dostavba proluky“, při ulici Bratislavská 237/56, Brno.

Stavba byla zahájena odstraněním původních objektů – pavlačový dům č.p.p.237/56. Jedná se o přístavbu a nástavbu hotelu „eFi Palace Resort“, při ulici Bratislavská 234/52, Brno v řadové zástavbě.

Zájmový pozemek parc.č.788 se nachází v širším centru města Brna, ve stabilizovaných plochách SU - Plochy smíšené obytné všeobecné. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru (cca 71,40 x 13,00m), s podélnou osou vedenou ve směru SV-JZ, tj. kolmo k ul. Bratislavská.

Nadmořská výška (průměrná) zájmového území se pohybuje kolem ~208,00 m n.m. Zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu do stávajícího vnitrobloku. Přístup na zájmový pozemek je z ul. Bratislavská.

Přístavba hotelu bude realizována na pozemcích parc.č. 788 a parc.č. 786 (zároveň nástavba), k.ú. Zábrdovice. Nástavba bude realizována dvěma novými podlažími na stávajícím hotelu stojícím jako monoblok na pozemku parc.č. 786, k.ú. Zábrdovice.

Hlavní vstup do objektu z ulice Bratislavská bude nově umístěn v navrhované přístavbě v 1.NP, kde je navrženo lobby se zázemím. Současně bude s hlavním vstupem zrealizován vjezd z ulice Bratislavská do krytého garážového stání v 1.NP, 1.PP a 2.PP, ve kterém je navrženo celkem 65 stání.

Jedná se o deseti podlažní přístavbu s nástavbou, o dvou podzemních a osmi nadzemních podlažích, která bude dispozičně napojena na stávající část hotelu (BUDOVA B). Nástavba bude o dvou podlažích, přičemž horní podlaží přístavby i nástavby bude ustupující vzhledem k předchozím podlažím. Objekt bude zastřešen jednoplašťovou plochou střechou.

Dispoziční řešení přístavby, včetně nástavby (7.NP, 8.NP):

2.PP - garáž, 2 x autovýtah, 2 x sklady, komunikační prostory - schodiště, 2 x výtahy, chodba,

1.PP - garáž, 2 x autovýtah, 3 x sklady, retenční nádrž, komunikační prostory – schodiště, 2 x osobní výtah, chodba,

1.NP - lobby, garáž, hygienické zázemí (WC ženy, WC muži), 4 x sklad, 2 x autovýtah, komunikační prostory - schodiště, 2 x osobní výtah, chodba,

2.NP - odbytový prostor, restaurace s barem, zázemí kuchyně, kongresový sál, 2x hygienické zázemí (WC ženy, WC muži), komunikační prostory – schodiště 2 x osobní výtah, chodba,

3. NP- 12 x bytová jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

4.NP- 12 x bytová jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory- schodiště, osobní výtah, chodba,

5.NP- 12 x bytová jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

6.NP- 8 x ubytovací jednotka (5 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk, 1 x 4+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,
 7.NP - 12 x ubytovací jednotka (6 x 1+kk, 5 x 2+kk, 1 x 4+kk), technické zázemí, komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,
 8.NP - 1 x ubytovací jednotka (3+kk), jednací místnost, kuchyně, hygienické ženy, WC muži), terasa, vyhlídka + lávka, úklid, strojovna výtahu, komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba.

Přístavba bude provedena kombinací monolitického stěnového, skeletového konstrukčního systému. Svislé nosné konstrukce 2.PP až 2.NP budou z monolitického železobetonu, svislá konstrukce dvorní části 3.NP bude tvořena pórobetonovými tvárnicemi PORFEX. Vodorovné nosné konstrukce od 2.PP do 2.NP budou tvořeny železobetonovými předem předpjatými panely SPIROLL s nadbetonávkou. Nástavba - nad stávající částí hotelu bude stavba provedena jako zděná, v kombinaci s monolitickou konstrukcí. Objekt bude založen na hlubinných pilotách, které budou podpírat základy z vodostavebního betonu.

Objekt bude napojen na dopravní a technickou infrastrukturu v ulici Bratislavská.

Silné stránky	
	novostavba budovy nadstandardního provedení
	dispozice budovy a jednotlivých bytů
	jedná se o větší bytový dům
	parkovací možnosti v 1.NP, 1.PP a ve 2.PP
	velice dobrá dosažitelnost centra města

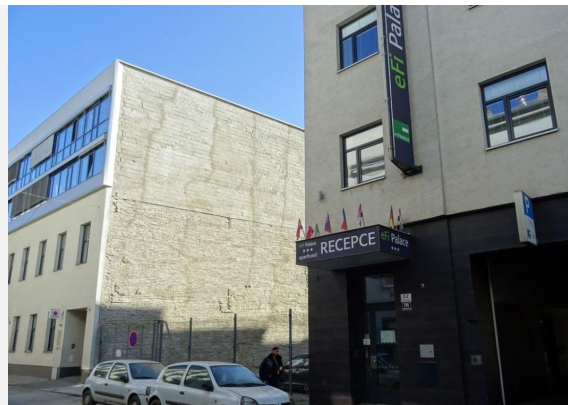
Připojení na inženýrské sítě:

Objekt bude připojen na kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, na zařízení plynovodních rozvodů, na datovou síť.

Připojení na pozemní komunikace:

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

Fotodokumentace



Pohled celkový do proluky z ulice Bratislavská
zdroj: vlastní

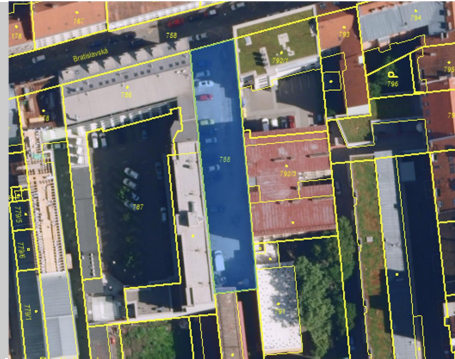


Pohled celkový do proluky – provizorní parkovací stání

3.8.1 Pozemky

Pozemek zapsaný na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice

Zájmový pozemek se nachází v širším centru města Brna, ve stabilizovaných plochách SU - Plochy smíšené obytné všeobecné. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru. Popis – viz výše.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.788		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 925 m ² , -ostatní plocha – jiná plocha -podle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše SU smíšené obytné všeobecné.

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Poznámka
788	925	Ostatní plocha – jiná plocha	památková rezervace
Celkem	925		

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

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků ČSÚ přebírá z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

<https://csu.gov.cz/>

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 dlouhového 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>

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

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ – OCENĚNÍ POZEMKU

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění hmotného a nehmotného majetku, projektové dokumentace a inženýrské činnosti a stavebních přípravných prací pro potřeby zájmového majetku

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

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

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota) nebude v tomto znaleckém posudku použito.

D.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a 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

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

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

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ, OCENĚNÍ POZEMKU

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 prodejkách 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, *kteřý 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 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 jejich specifík.

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 $0,80 \pm$. 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 zájmových pozemků bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která by měla být pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

**Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě
(na základě obchodovaných kupních smluv)**
Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou 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 odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny - nastavujeme na 1,00
K2	velikost pozemku - nastavujeme na 0,95 - 1,10
K3	poloha pozemku - nastavujeme na 1,00 -1,30
K4	dopravní dostupnost - nastavujeme na 1,00 -1,20
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme na 1,00-1,20, záleží na poloze pozemku
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme na 1,20
K7	vybavenost pozemku - nastavujeme na 1,00-1,20
K8	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme na 1,00 - 1,06, index meziročního nárůstu cen

Komentář:

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, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Ocenění pozemků ve vztahu k aktuálnímu územnímu plánu města Brna

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01. V-22411-2022-702, parc.č. 3211				
Lokalita:	k.ú. Černá Pole				
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi M.P. s.r.o./R.D.P. s.r.o. ze dne 21.11.2022. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.3211, výměra 359 m ² , druh pozemku zahrada. zdroj: kupní smlouva, stav: 2022.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - kupní smlouva					1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC bude možná nižší					0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší					1,10
dopravní dostupnost - obdobná					1,00
možnost zastavění poz. - obdobná					1,00
intenzita využití poz. - obdobná					1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavení					1,10
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)				1,06	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	

zdroj: katastr nemovitostí

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 300 000	359	11 977,72	1,22	14 612,82

Název:	02. V-7942-2022-702, parc.č. 682, 683, 684
Lokalita:	k.ú. Staré Brno
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi T.M./B.Š. ze dne 08.04.2022. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc. č. 682, výměra 780 m ² , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č.683, výměra 1660 m ² , druh pozemku ostatní plocha, pozemek parc.č.684, výměra 2694 m ² , druh pozemku zahrada. zdroj: kupní smlouva, stav: 2022

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC možná vyšší	1,10
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,05
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06



zdroj: katastr nemovitostí

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
51 000 000	5 134	9 933,77	1,35	13 410,59

Název:	03. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno
Lokalita:	k.ú. Kohoutovice
Popis:	Exkluzivní nabídka prodeje stavebního pozemku, nacházející se v atraktivní lokalitě Brno-Kohoutovice, na ulici Šárka. Velikost 1 183 m ² , uliční šíře 15 m. Nyní se zde nachází dům k demolici, pozemek do svahu Vodovod, 230V, 400V, Veřejná kanalizace, ID zakázky 38217. zdroj: kupní smlouva, stav: 10/2024.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,10
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost	1,20
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]
14 900 000	1 183	12 595,10	1,31	16 499,58

Název:	04. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno
Lokalita:	k.ú. Komín
Popis:	Nabídka prodeje stavebního pozemku, ke stavbě rodinného domu v klidné ulici Nad Lískami v Brně - Komíně. V ceně pozemku je stavební povolení na nadstandartní vilu o dispozici 6+kk. Pozemek je kompletně zajišťovaný ID zakázky 2024001 zdroj: aktuální stav: 10/2024.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,90
poloha pozemku - oceňovaný je výrazně blíže centra města	1,20
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší dopravní spojení	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
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]
18 590 000	1 430	13 000,00	1,24	16 120,00

Název:	05. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno
Lokalita:	k.ú. Židenice
Popis:	<i>Nabídka prodeje stavebního pozemku v lokalitě pod Židenickým kopcem na klidné ulici Viniční. U pozemku jsou veškeré sítě plyn, voda, elektřina, kanalizace, internet. ID zakázky 0077-NP06358.</i> zdroj: aktuální stav: 10/2024.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být menší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je v centru města	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
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]
21 990 000	1 729	12 718,33	1,55	19 713,41

Minimální jednotková porovnávací cena	12 076,71 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 071,28 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 991,75 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	16 000,00 Kč/m ²

Oceňovaný pozemek má obdélníkový tvar s podélnou osou vedenou ve směru SV-JZ tj. kolmo k ul. Bratislavská. Nadmořská výška (průměrná) zájmového území se pohybuje kolem ~208,00 m n.m. Zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu do stávajícího vnitrobloku. Přístup na zájmový pozemek je z ul. Bratislavská.

Jako přednost tohoto pozemku vidíme jednoznačně v jeho výjimečné poloze, v širším centru města Brna, jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, jeho snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD.

Celkem jsme získali 6 cenových informací (reprezentanty). Tři reprezentanti jsou ve formě kupních smluv a další tři reprezentanti jsou z nabídek realitních kanceláří. Výše zmíněné kupní smlouvy byly realizovány v letech 2022. Reprezentanti použití z nabídek realitních kanceláří jsou aktuální z roku 2024. Vždy jsme se zaměřovali na výběr reprezentantů obdobných stavebních pozemků z pohledu zastavitelnosti, která je dána platným územním plánem obce. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že pro daný účel bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy a nabídky realitních kanceláří čímž se tak dostáváme do úrovně tržní hodnoty. Kupní smlouvy, které byly staršího data (rok 2022), jsme upravili cenovým indexem průměrného meziročního nárůstu 3,00 % (přebíráme trend HDP, z dlouhodobého hlediska, konzervativní hledisko Principu opatrnosti).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	788	925	16 000,00	14 800 000
Celkem zaokrouhleno				15 000 000

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch Smíšených obchodu a služeb (S - stabilizované, SU – smíšené obytné všeobecné), tyto plochy mohou obsahovat bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; o služby a nerušící výrobu; o sport. Smíšené plochy mohou mít přípustné využití související,

podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Jako podmíněné využití jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv; tento způsob ocenění vede ke stanovení/určení obvyklé ceny), stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

Porovnávací hodnota pozemku	
Pozemek parc.č. 788,k.ú. Zábrdovice	15 000 000,-Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Zábrdovice, činí:

15 000 000,-Kč

slovy: patnáctmilionů Kč

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

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ DALŠÍHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

G.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2022 do roku 2024. Byly provedeny přípravné projektové práce a získána Stavební a Územní rozhodnutí pro plánované stavební úpravy.

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

G.2 Ocenění Metodou nákladovou

Pro výpočet ocenění nehmotného majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku.

Ocenění projektové dokumentace a inženýrské činnosti

1. Zadavatelem vynaložené náklady projektovou a inženýrskou činností – nehmotný majetek

Datum	Položka	Cena [Kč]
31.12.2017	Studie projektu B56	2 100 000,00
31.12.2018	Studie projektu B56	350 000,00
31.12.2019	Projekční práce, prováděcí projekt - projekt B56	3 000 000,00
31.12.2021	Dílčí plnění prováděcí dokumentace	3 000 000,00
31.12.2021	Autorský dozor při výstavbě technické infrastruktury	600 000,00
30.06.2022	Správa nemovitostí a majetku	1 749 544,00
30.06.2022	Právní služby	328 594,00
30.06.2022	Personální služby	174 375,00
30.06.2022	Marketing a programování aplikací	406 318,00
31.08.2022	Právní služby spojené s přípravou přístavby B56 1-8/2022	109 531,00
31.08.2022	Zabezpečování smluvních vztahů pro přípravu stavby a inženýring B56 1-8/2022	583 181,00
31.08.2022	Technický dozor při budování sítí na stavbě B56 1-8/2022	58 125,00
31.08.2022	Činnosti týkající se přípravy projektové dokumentace B56 za 1-8/2022	135 439,00
21.12.2023	Inženýrská činnost	300 000,00
31.12.2023	Změna projektové dokumentace (přidání vlastní chodby v dvorní části, změna jednotek) - studie	500 000,00
	Příprava podkladů pro prováděcí projekt statiky	200 000,00
	Příprava podkladů pro prováděcí projekt ZTI	200 000,00
22.05.2024	Projekční práce a dozor 56	750 000,00
31.12.2024	Inženýrská činnost	300 000,00
31.12.2024	Dílčí práce na dokumentaci provedení stavby - projekt B56	3 000 000,00
Celkem		17 845 107,00
Zaokrouhleno		17 850 000,00

Zdroj: zadavatel

2. Zadavatelem vynaložené náklady na stavební přípravné práce – hmotný majetek

Datum	Položka	Cena [Kč]
31.12.2017	Stavební práce projekt B56	3 500 000,00
05.04.2018	Poplatek - územní řízení B56	5 500,00
31.12.2020	Přípravné stavební práce na akci B56	1 000 000,00
31.12.2021	Stavební práce, budování přípojek, příprava terénu	6 600 000,00
18.01.2022	Oprava vysokonapěťového nabíječe - záložního zdroje	261 500,00
31.12.2023	Přípravné stavební práce k B56 objekt C, vodoinstalace a odvodnění základů B52	300 000,00
Celkem:		11 667 000,00
Zaokrouhleno		11 670 000,00

Zdroj: zadavatel

1. Nehmotný majetek - Vynaložené náklady na inženýrskou a projektovou činnost	17 850 000,00
2. Hmotný majetek - Vynaložené náklady na stavební přípravné práce	11 670 000,00
Celkem vynaložené náklady	29 520 000,00

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Pořizovací cena (Kč)
Projektové práce a inženýrské činnosti	17 850 000,00
Provedené stavební přípravné práce	11 670 000,00
Celkem: inženýrská, projektová činnost a stavební přípravné práce	29 520 000,00
Celkem, zaokrouhleno	29 500 000,00

Hodnota hmotného a nehmotného majetku, v k.ú. Zábrdovice, činí:

29 500 000,- Kč

slovy: dvacetdevětmilionůpětsettisíc Kč

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

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost – pozemek parc.č.788, k.ú. Zábrdovice. Jako přednost tohoto pozemku vidíme jednoznačně v jeho výjimečné poloze, pozemek je z hlediska územního plánování v dobré lokalitě, ve stabilizované a atraktivní oblasti katastrálního území Zábrdovice, s poměrně dobrým předpokladem prodejnosti. Pozemek je v širším centru města Brna (10 minut pěšky), jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, se snadnou dopravní dostupností nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD. V současné době se ale jedná o demograficky zatíženou lokalitu, která je postupně zkulturována a přestavována.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody. U porovnávací metody 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 POSUZOVANÉHO MAJETKU	
Porovnávací hodnota	15 000 000,-Kč
Pozemek parc. č. 788,k.ú. Zábrdovice	
REKONCILIACE	
Tržní cena zájmového majetku činí:	15 000 000,-Kč

REKAPITULACE	
Inženýrská, projektová činnost a stavební přípravné práce	29 520 000,- Kč
REKONCILIACE	
Celkem zaokrouhleno:	29 500 000,-Kč

H. 2 Kontrola postupu

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

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o hmotný a nehmotný majetek

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

pozemek parc.č. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2) Nehmotný majetek - představovaný zejména projektovou dokumentací, inženýrskou činností a přípravnými stavebními pracemi.

a) Projektová dokumentace „*Přístavba objektu – dostavba proluky*“, vypracoval Ing. Ondřej Mišák Ph.D, září 2017,

b) inženýrská činnost a přípravné práce, dle developerského projektu společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, uvedené k datu 31.12.2024.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 788, k.ú. Zábrdovice.

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

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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 na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

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.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**.

Zvláštní požadavky zadavatele 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 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.

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, a to pozemku, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, činí:

15 000 000,-Kč

slovy: patnáctmilionů Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota hmotného a nehmotného majetku, činí:

29 500 000,- Kč

slovy:dvacetdevětmilionůpětsettisíc Kč

I.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.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 656, k.ú. Zábrdovice

I.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.

I.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,*

I.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 odchylně od zákona,

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

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 nacionálie 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 nezbytné 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

J. 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. (stav k 26.03.2025)

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. 010284/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6815-124/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

Přibraný 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

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 010284/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

2

Výpis z LV č. 656, k.ú. Zábrdovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 656

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

**eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

03885453

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

788

925 ostatní plocha

jiná plocha

**ochr.pásma
nem.kult.pam.,pam.zó
ny,rezervace,nem.nár
.kult.pam**

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 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2016 10:36:59.
Zápis proveden dne 20.04.2016.

V-6566/2016-702

Pro: **eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice,
60200 Brno**

RČ/IČO: 03885453

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.11.2024 07:50:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/>.