

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 010283/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 786, jehož součástí je stavba č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dále pozemku parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Zadavatel: eFi Palace, s.r.o.
IČO 29378702, DIČ CZ29378702
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku: stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace, s.r.o, IČO 29378702 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis. zn. C 76976, 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: 6814-123/2025

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 zpřísnění 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
- 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 cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. ODŮVODNĚNÍ
 - G.1 Interpretace výsledků analýzy
 - G.2 Kontrola postupu
- H. ZÁVĚR
 - H.1 Citace zadané odborné otázky
 - H.2 Odpověď
 - H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - H.4 Seznam příloh
 - H.5 Přezkum znaleckého posudku
 - H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - H.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- I. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

- pozemek parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 4499**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
- pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 122**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

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

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost eFi Palace s.r.o., ICO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, vedená u Krajského soudu v Brně.

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

Místní šetření bylo provedeno dne **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/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace s.r.o., ICO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn.: C 76976 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 sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** zjišťování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)**
$$V \% = (Z/r) \times 100$$
- 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 době 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.

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

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

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 20.02.2025 za přítomnosti, pana Iva Škaroupky, Account manager společnosti, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost znalecké kanceláře.

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

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, 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.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z předpokladu, že zadavatelem předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu **31.12.2024** 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 zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování 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, developeri 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.

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.....

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

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, 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. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i>
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí 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 odrazilo potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.
	Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (1) 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 cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité 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. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající 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 nemovitosti. 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.
	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 pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhl.č.424/2021 Sb. vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

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

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

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

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

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 11/2024,
- Výpočet predikce EBIDTA eFi Palace 2025, ze dne 23.03.2025, vypracoval, Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, předseda představenstva,
- Odůvodnění poklesu EBIDTA za rok 2024, vypracoval, Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, předseda představenstva,
- Ekonomika spol. efi Palace, s.r.o., ze dne 01.10.2024,
- Ekonomika spol. efi Palace, s.r.o., k 31.12. 2024,
- Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek, ze dne 28.08.2023, právní účinky vkladu 04.09.2023,
- Přehled dlouhodobých nájmů, za rok 2024,
- Přehled kongresových akcí za rok 2024,
- Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2024,
- Nabídkové prodejní ceny bytů pro rok 2025, vypracoval, Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M, předseda představenstva, upraveno 05.01.2025,
- Projektová dokumentace pro vypracování posudku: Část ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ – zodpovědný projektant: Ing. arch. Jozef Kubín, vypracoval: Aleš Čech, datum: 08/2013,
- Projektová dokumentace: *Stavební úpravy objektu – 2.etapa: Dostavba dvorního křídla*, vypracovaná panem Ing. Václavem Křepelkou, ze dne 28.02.2014,
- Kolaudační souhlas – věc : kolaudační souhlas 1.etapy, č.j. MCBS/2013/0006242/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 29.08.2013,
- Kolaudační souhlas – 1. etapa, vydal Úřad městské části města Brna, odbor výstavby, č.j. MCBS/2013/0014450/SEDE, Ing. Lenka Sedláčková, ze dne 28.11.2013, nrm. 02.12.2013,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby – věc : „*Přístavba dvorního křídla ubytovacího objektu k uličnímu traktu objektu budovy s bytovými jednotkami na ul. Bratislavská 52/54, č.pop. 234,*

pozemek parc.č. 786, k.ú. Zábrdovice, obec Brno“, č.j. MCBS/2015/0003937/SEDE, vydaný Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 13.02.2015,

- Účetní závěrky za rok 2024,
- 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. 4499 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 122 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,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

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

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická 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, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, prosinec/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České

- republiky (VŠE IOM, prosinec 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

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

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- 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),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- 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 zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 4499 a LV č. 122
Adresa zájmového majetku:	Bratislavská 234/52, 602 00 Brno (při ulici Bratislavská 234/52, budova je rozdělena na Budovu A a Budovu B)
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno - město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Zábrdovice [610704]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	400 566 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán města Brna s účinností od 01.08.2024 (aktuální k datu ocenění).

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí: Bohunice, Žabovřesky, Bystrc, Černovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a 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.

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

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

Ve volném čase můžeme navštívit - Zoologickou zahradu Brno, Hvězdárnu a planetárium Mikuláše Koperníka, Technické muzeum, Modelový svět, Brněnskou přehradu, Mariánské údolí, Automotodrom Masarykův okruh, koupaliště na Kraví hoře, koupaliště Riviéra v Pisárkách, koupaliště Brno, koupaliště Královopolská, Lázně města Brna, Městské lázně 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 těchto odvětvích zažívá nebývalý rozvoj. Výrobní závody se soustředí především do nových průmyslových zón v Brně a okolí (Černovická terasa, Modřice, Šlapanice), díky neutuchajícímu zájmu investorů se v okolí letiště Tuřany připravuje největší průmyslová zóna v zemi. Především podél ulic Heršpická a Vídeňská na jihu Brna také roste mnoho velkých administrativních center (Spielberk Office Centre, Brno Business Park, Axis Office Park, Vienna Point Brno.).

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

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

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

Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	do středu města cca 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, obchodní a kancelářské prostory, prodejny, školy, restaurace
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před i uvnitř domu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

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

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
	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 ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka
Komentář: Vyjmenovaná rizika částečně jsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

	Věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného zařízení – kabelového vedení VN, rozvaděče VN, v rozsahu GP č.1044–23/2016.
Komentář: Věcné právo zatěžující nemovitosti (viz LV č.4499, k.ú. Zábrdovice)	

Umístění zájmového majetku na LV č.122, k.ú.Zábrdovice**Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:**

Umístění zájmového majetku na LV č.4499, k.ú.Zábřovice

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



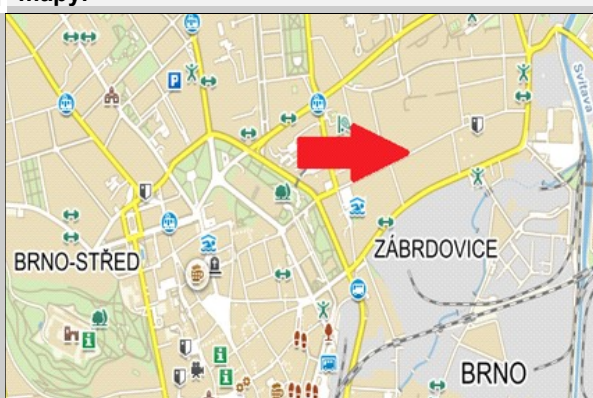
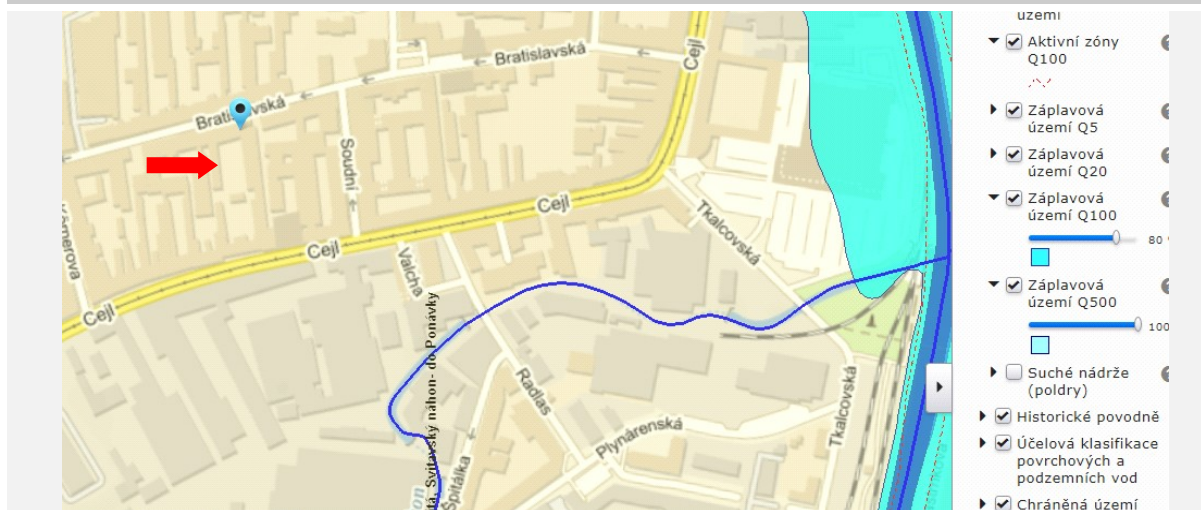
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



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 - ani v Q5 (záplavová území pětileté vody), 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.

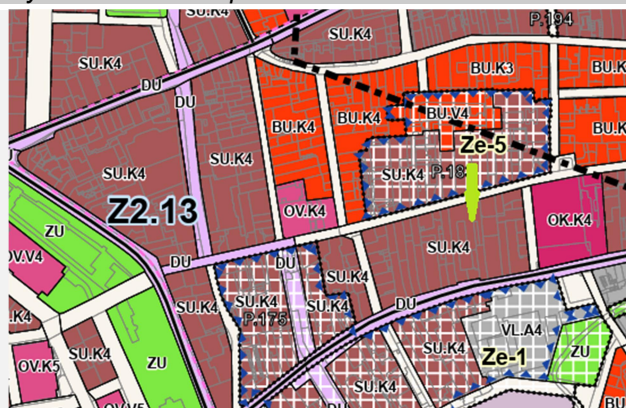
Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou 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

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/>

Výřez z územního plánu města Brna



Legenda k územnímu plánu

Stabilizované	Změn	Územní rezervy	
BU	BU	BU	BU Bydlení všeobecné
BI	BI	BI	BI Bydlení individuální
SU	SU	SU	SU Smíšené obytné všeobecné
OV	OV	OV	OV Občanské vybavení veřejné
OK	OK	OK	OK Občanské vybavení komerční
OX	OX	OX	OX Občanské vybavení jiné
OS	OS	OS	OS Občanské vybavení – sport
OH	OH	OH	OH Občanské vybavení – hřiště

Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách

S	smíšené plochy obytné – plochy stavební stabilizované
SU	smíšené plochy obytné všeobecné – plochy stavební návrhové
Pozn.	zájmový majetek náleží do ploch stavebních stabilizovaných i nestabilizovaných

Funkce plochy - SU Smíšené obytné všeobecné

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

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5000 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.

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Zájmový majetek, zapsaný na LV č. 122 a LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice vlastní společnost eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno.

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

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 4499, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):

Na LV č. 4499, je zapsána stavba č.p.p. 234/52, ubytovací zařízení, které se skládá ze dvou budov, a to „BUDOVA A“ a „BUDOVA B“.

Vlastník	BUDOVA A a BUDOVA B	
společnost eFi Palace, s.r.o, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 4499	
Katastrální území	Zábrdovice	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536,00 m ²
součástí je stavba		
Stavba č.pop.234	ubytovací zařízení	
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno (podle listiny) umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – kabelového vedení VN, rozvaděče VN, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1044-23/2016.		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

Vlastník		
	společnost eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno	
List vlastnictví	LV č. 122	
Katastrální území	Zábrdovice	
Obec, okres	Brno, Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 787	ostatní plocha - manipulační plocha	1260,00 m ²
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Věcná práva zatěžující nemovitost		
Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní viz LV č. 122, k.ú. Zábrdovice		
Jiné zápisy		
Nejsou evidovány žádné		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 122 a LV č. 4499)

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

Multifunkční objekt - ubytovací zařízení eFi Palace Hotel se nachází v těsné blízkosti centra Brna, asi 7 minut pěšky, při ulici Bratislavská. Celý objekt „eFi Palace Hotel“ byl kompletně *rekonstruován a zmodernizován* v roce 2015.

První část výstavby se týkala kompletní *rekonstrukce a modernizace* původního uličního objektu, a to severní a západní části (BUDOVA A) při ulici Bratislavská, druhá část se týkala výstavby celého nového dvorního křídla ve východní a jižní straně areálu (BUDOVA B). Kompletní *rekonstrukcí a modernizací* původního historického objektu (BUDOVA A) a *dostavbou/ přístavbou* dvorního křídla (BUDOVA B), zde vzniklo celkem 88 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk s plochou od 24 m² do 164 m².

Objekt eFi Palace (Hotel) je zcela uzavřený areál o ploše pozemku 2 796 m², s přímým vjezdem do dvorního traktu, kde se nacházejí parkovací stání s celodenním kontrolovaným vjezdem z ul. Bratislavská.

Celý areál je součástí souboru objektů tvořících samostatný blok s vnitřním nádvořím. BUDOVA A byla původně vystavěna jako součást areálu textilního průmyslu, poslední využití bylo pro potřeby střední odborné školy (Střední odborné učiliště místního hospodářství v Brně).

Kompletní *rekonstrukcí a modernizací* původního objektu zde vzniklo celkem 59 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk až 3+kk s plochou od 24,00 m² do 141,00 m² a kancelářské prostory o celkové výměře 330 m² a ve dvorním nízkém křídle pak kancelářské a skladové prostory, vč. trafostanice, o celkové výměře 180 m², které jsou pronajaty dceřiným společností finanční skupiny e-Finance a.s. (mimo trafostanici). V BUDOVĚ A je v 1.NP k dispozici mj. průjezd do dvora a centrální hotelová recepce, v 1.PP pak v autentických revitalizovaných prostorách je situována vyhlášená Restaurace Stará Tkalcovna, o celkové výměře 345 m², s gastro provozem a s přilehlým salonkem; kapacita restaurace je cca 70 míst u stolu.

Jako druhá část byla realizována výstavba dvorního křídla (BUDOVA B), která je napojena kolmo na uliční část (existuje provozní propojení mezi BUDOVOU A a BUDOVOU B). Jako výsledek výstavby bylo navýšení kapacity areálu hotelu eFi Palace Hotel, kdy bylo zrealizováno dalších 28 ubytovacích jednotek, které slouží k ubytování hostů hotelu eFi Palace Hotel. Zde jsou situované ubytovací jednotky s výměrou od 24 do 164 m².

V přízemí BUDOVY B ve východní části areálu je umístěn Kongresový sál (Congress) s plochou 200 m² a kapacitou až 100 míst. V rámci výstavby této etapy bylo také vybudováno Wellness & Fitness; wellness s finskou a parní saunou o výměře 110 m² a fitness s kardio zónou o výměře 225 m². Ve wellness je rovněž umístěna hotelová prádelna. Ve dvoře byl dále vybudován venkovní bazén, vč. protiproudu, s přilehlým letním barem. Výstavba druhé etapy se nijak nedotkla kvality bydlení v bytech postavených v první etapě. Jednalo se o výstavbu samostatné budovy ve dvorní části areálu, jakožto samostatného východního křídla (BUDOVA B).

Všechny části areálu – bytová část, Restaurace Stará Tkalcovna, Congress, Wellness & Fitness a část kanceláří, lze stavebně a organizačně rozdělit do samostatných funkčních celků.

Na parkovišti byly vysázeny stromy, které v letních měsících představují částečné zastínění zde parkujících vozidel.

Na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ze dne 28.08.2023 bylo vymezeno 80 ateliérů/ jednotek, 8 bytových jednotek a 15 nebytových jednotek.

Dispozice a standardní vybavení bytů

Jednotlivé ateliéry/ jednotky, bytové jednotky jsou tvořeny předsíní, samostatnou koupelnou s WC mísou (některá WC jsou i samostatná), dále obývacím prostorem s kuchyňským koutem. Ubytovací jednotky jsou o velikosti 1+kk až 4+kk s výměrou od 24 m² do 164 m².

V kuchyňském koutu, kde je moderní kuchyňská linka s pracovní deskou, dále se sklokeramickou varnou deskou, s horkovzdušnou troubou a s digestoří, jsou zde instalovány vestavěné mikrovlnné trouby s grilem a podstavné lednice. V jídelním koutě jsou jídelní stoly a židle, na jídelní kout navazuje obývací část. V předsíni je vestavěná skříň, koupelny jsou buď s vanou nebo se sprchovým koutem, s umývadlem a WC mísou. V koupelnách je příprava pro instalaci pračky. Všechny byty situované okny na jižní a západní stranu do vnitrobloku mají balkony. Větší mezonetové byty pak mají mimo balkon ještě vlastní prostornou terasu. Vstupní dveře do ubytovacích jednotek jsou s požární odolností.

Ateliéry/jednotky a bytové jednotky mají svá vlastní měření vody a elektřiny, mimo centrální vytápění - náklady na topení jsou stanovovány podle otopné plochy. Do každé jednotky je zaveden vysokorychlostní internet a celý areál je pokryt wi-fi.

3.8.1 Popis zájmového majetku - Hlavní stavby

1. Severní uliční objekt č. pop. 234 při ulici Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A)

1.1 Uliční část severní

Jedná se o objekt v uliční frontě, který byl původně vystavěn jako objekt učiliště textilního průmyslu, poslední využití objektu před provedenými stavebními úpravami bylo jako střední odborná škola (Střední odborné učiliště místního hospodářství v Brně).

Původní půdorysná stopa objektů sdružených v bloku kolem vnitřního nádvoří zůstala beze změny. Stavební úpravy se týkaly pouze hlavního objektu v uliční frontě. Jeho objem byl až po korunní římsu zachován a místo původní sedlové střechy byla provedena nástavba, která směrem do ulice respektuje tvar (sklon) i výšku hřebene původního dřevěného krovu. Směrem do vnitrobloku je od hřebene střecha navržena jako plochá, umožňující vestavbu dvou podlaží. Vnitřní nádvoří a objekty kolem něj zůstaly beze změny. Řešení respektovalo limity územní regulace, zastavěná plocha, ani výška objektu se neměnila.

Hlavní vstup i vjezd do objektu je průjezdem nebo přes recepci z ulice Bratislavská, těleso schodiště je umístěno ve dvorním křídle, orientace hlavního vstupu i vjezdu je zachována. Pro vertikální komunikaci je využíváno původního schodiště a nově byl instalován osobní výtah na místě původního nákladního. Komerční prostory- kanceláře v přízemí mají své zvláštní vstupy. V přízemí, v západním rohu objektu je umístěna původní trafostanice. Ubytovací jednotky jsou orientovány jak na severní, tak i východní stranu objektu. Obdobně je řešena i půdní vestavba s ubytovacími jednotkami. Suterén je z části využíván pro technické zázemí objektu, v části je provoz restaurace a salonek pro ubytované hosty a pro veřejnost.

Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
1. Základy vč. zemních prací	mikropiloty
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450mm a více
2. Svislé konstrukce	ocelové polorámy
3. Stropy	trámové polospalné

4. Krov, střecha	ocelové polorámy
5. Krytiny střech	PVC svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké dvouvrstvé
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka a keramický obklad
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	dýhované, plastové, protipožární vstupní
12. Vrata	sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC pásy, koberce
15. Vytápění	ústřední vytápění, výměňková stanice
16. Elektroinstalace	220V a 380V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, MaR, CCTV

Stáří objektu :

Byl předložen Kolaudační souhlas 1.etapy, č.j. MCBS/2013/0006242/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 29.08.2013. Dle sdělení zástupce zadavatele pochází objekt z roku 1903, v roce 2013 prošel kompletní „rekonstrukcí“.

Proto je uvažováno stáří 2024 – 1903 = 121 let,
u nových konstrukcí pak 2024 – 2013 = 11 roků.

1.2 Dvorní část západní

Jedná se o stavbu, která byla součástí původního areálu, původně sloužila jako nebytové prostory (garáže, sklady, později také jako učebny fotografů), tato část byla v tomto roce předmětem stavebních úprav v rámci, kterých došlo ke změně využití objektu na kancelářské prostory. Stavba je obdélníkového půdorysu, delší osa je orientována směrem na S-J. Stavba je zděná, má pultovou střechu, jedná se o klasickou řadovou stavbu s tím, že na severní straně je stavba provozně napojena na budovu č.pop. 234/ or.č. 52 (BUDOVA A) a tvoří součást této stavby. V objektu jsou v současné době kanceláře realitních makléřů, skladovací prostory a trafostanice.

Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základové konstrukce	betonové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450mm
3. Stropv	dřevěné, polospalné
4. Krov, střecha	pultová
5. Krytina střechy	trapézový plech/asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké dvouvrstvé
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou
10. Schody	nejsou
11. Dveře	dřevěné, plastové
12. Vrata	plechová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	koberce
15. Vytápění	elektrické přímotopy

16. Elektroinstalace	220V a 380V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	není
19. Vnitřní kanalizace	není
20. Vnitřní plynovod	není
21. Ohřev teplé vody	není
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	není
24. Výtahy	není
25. Ostatní	není
Stavebně-technický stav	vzhledem k provedeným stavebním úpravám je současný stav objektu výborný

Stáří objektu :

Dle sdělení zástupce objednatele pochází objekt z roku 1903, proto je uvažováno stáří 2024 – 1903 = 121 let.

2. Dvorní část východní a jižní (BUDOVA B)

BUDOVA B - přístavba/ dostavba dvorní části (křídla) navazuje na první etapu výstavby areálu, která byla zkolaudována dne 29.08.2013. Přístavba byla realizována jako novostavba na východní a částečně jižní straně areálu, kde se původně nacházely objekty určené k odstranění (k demolici) – pavlačové dělnické domy. Zástavba dvorů tímto způsobem je v lokalitě obvyklá. Výškově a půdorysnou stopou navazuje realizovaná přístavba (BUDOVA B) na uliční objekt (BUDOVA A) v úhlu 90 stupňů.

Objekt přístavby je dispozičně rozdělen na 2 hlavní celky, s různými účely užívání, které vytvářejí půdorysně tvar písmene „L“ :

1) Hlavní objekt (BUDOVA B) - má tvar obdélníka o půdorysných rozměrech 47,00 × 9,30 m. Objekt není podsklepený. Nadzemní část je tvořena 6 podlažími, která půdorysně ustupují v úrovni 2.NP a posledního, 6.NP. Celý objekt je logicky členěn na tři části – centrální ztuzující jádro, ve kterém jsou umístěna schodiště a výtahová šachta a dvě krajní části (délky přibližně 21m), ve kterých jsou umístěny byty. Všechny byty mají balkony do dvora.

2) Wellness - část objektu sloužící jako Wellness má tvar obdélníka o rozměrech 9,70 × 13,00 m v 1.NP a půdorysně zmenšeným 2.NP. Objekt je nepodsklepený, je zastřešený plochou střechou. Vzhledem k ustupujícímu 2.NP tvoří stropní konstrukce 1.NP nad částí svého půdorysu venkovní terasy. Propojení nadzemních podlaží je zajištěno dvouramenným schodištěm. Wellness je s hlavním objektem propojen úzkým krčkem, který tvoří dilataci mezi oběma stavebními objekty. Krček je zastřešen plochou střechou, sloužící jako terasa pro byty v 2.NP.

U šestipodlažní části je jediná fasáda s okny orientována do dvora a je doplněna balkony/ terasami. Štítové stěny a zadní stěna na hranici pozemku jsou bez oken. Střecha je plochá. Fasády jednotlivých pokojů jsou půdorysně zešíkmené tak, aby byly pokoje lépe orientovány ke světovým stranám. Z každého pokoje je okno a balkonové dveře s jedním plným a jedním otvíravým dílem. Část mezi nimi je obložena deskou cetris v šedé barvě. Fasáda objektu je ve světlém přírodním tónu. Část Wellness je tvořena dvěma podlažími, spodní podlaží navazuje na podnož šestipodlažního objektu. 2.NP je doplněno střešní terasou nad 1.NP a zelenou střechou. Zastřešení dvoupodlažní části je plochou střechou. Vstup do obou celků je ze dvora, samostatným vchodem.

Ubytovací část je řešena ve 2.- 6. nadzemním podlaží, ve středu dispozice jsou schodiště a výtah, tento úsek je uzavřen dveřmi a tvoří chráněnou únikovou cestu. Na ni navazuje společná chodba, ze které je přístup do jednotlivých pokojů. Z chodby je na každém podlaží přístupná úklidová komora. Pokoje 1+kk sestávají z hlavní obytné místnosti s kuchyňským koutem, zádveří a koupelny. Pokoje 2+kk mají navíc jeden pokoj. V 5.NP jsou dvě bytové jednotky, mezonetové, vybavené vlastním vnitřním schodištěm do 6.NP.

V 1.NP se nacházejí technické místnosti – strojovna VZT pro posilovnu a Wellness, místnost hlavního rozvaděče a místnost pro technologii vytápění, strojovna VZT, chráněné únikové cesty. Provoz posilovny je přístupný přes recepci, součástí vstupní části je bar s indoor golfovými trenažery. Na vstup navazuje „špinavá“ chodba, blok šaten (muži x ženy) se sprchami a WC. Po převlečení pokračují návštěvníci čistou chodbou do kardiozóny nebo do posilovny. Chodbou a schodištěm je přístupné Wellness centrum ve 2.NP - odpočívárna, parní a finská sauna, WC, úklidová komora a ochlazovací sprchy. V blízkosti parní sauny je malá technická místnost pro její provoz. Zázemí personálu (sklady, kancelář, kuchyňka, prádelna) jsou umístěny v 1.NP a jsou přístupny z chodby.

Objekty jsou komunikačně propojeny v úrovni 1.NP (Fitness), a tak je všem hostům a obyvatelům umožněno přímé projití, bez nutnosti průchodu dvorem. Objekty tvoří jeden funkční i provozní celek.

Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	piloty (400/resp.630mm), ŽB základové pasy
2. Svislé konstrukce	1.NP – ŽB skelet, betonové stěny
2. Svislé konstrukce	2-6.NP – zděné tl. 200, 365mm
2. Svislé konstrukce	Wellness – zděné tl. 365mm a tl. 200mm
3. Stropy	ŽB monolitické stropy
4. Krov, střecha	1.NP-6.NP – plochá střecha, kce. dřevěná trámová
4. Krov, střecha	Wellness - plochá střecha, kce. ŽB monolitická
5. Krytiny střech	1.NP-6.NP – krytina PVC, asfaltové pasy
5. Krytiny střech	Wellness - vegetační kryt
6. Klempířské konstrukce	titanzinkový plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenocementové, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	silikátové tenkovrstvé nástřiky, sokl - desky cetris
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	vstupní dveře hliníkové, vnitřní z DTD desek s CPL laminátovou fólií
12. Vrata	nejsou
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	anhydrit, betonová mazanina, keramická dlažba, plovoucí podlahy
15. Vytápění	centrální vytápění
16. Elektroinstalace	230/ 400V, jističe, měď
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	Rozvody teplé a studené vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. bojler v ubytovacích jednotkách, centrální ohřev pro 1.NP
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, vana/ sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘTP, MaR, CCTV

Stáří objektu :

Byl předložen Kolaudační souhlas čj. MCBS/2015/0003937/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 11.02.2015, nrm 13.02.2015.

Proto je uvažováno stáří 2024 – 2015 = 9 roků, jedná se o stavbu ve výborném technickém stavu.

Připojení na inženýrské sítě:

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

Připojení na pozemní komunikace:

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

Dispozice ateliérů/ bytových jednotek - BUDOVA A

Primárně slouží BUDOVA A k dlouhodobým nájům s možností krátkodobého využití. Jedná se o dlouhodobé pronájmy ateliérů/ bytových jednotek (např. na několik měsíců či rok). Jednotky jsou plně vybaveny a jsou vhodné pro rezidenční využití, firemní zaměstnance či studenty, kteří hledají stabilní a pohodlné bydlení v blízkosti centra města. Sekundárně lze využívat ateliéry/ bytové jednotky, které nejsou momentálně obsazeny dlouhodobými nájemci, pro krátkodobé pronájmy (hotelové pobyty). Tímto způsobem je dosaženo maximálního využití kapacity a minimalizována doba neobsazenosti.

(výměry ateliérů/ bytových jednotek jsou udávány na základě *Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona č.89/2012 Sb.*, ze dne 28.08.2023)

2. NP			3.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)
201	1+kk	34,60	301	1+kk	34,60
202	1+kk	28,70	302	1+kk	29,30
203	1+kk	24,00	303	1+kk	24,50
204	1+kk	24,20	304	1+kk	24,70
205	1+kk	23,50	305	1+kk	23,90
206	1+kk	24,10	306	1+kk	24,60
207	1+kk	23,50	307	1+kk	24,00
208	2+kk	45,10	308	2+kk	45,80
209	1+kk	27,70	309	1+kk	28,20
210	1+kk	26,40	310	1+kk	26,80
211	1+kk	24,70	311	1+kk	25,10
212	1+kk	25,80	312	1+kk	26,20
213	1+kk	24,70	313	1+kk	25,10
214	1+kk	27,20	314	1+kk	27,60
215	2+kk	44,60	315	2+kk	45,30
CELKEM		384,20	CELKEM		390,40

4.NP			5.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)
401	1+kk	34,60	501	1+kk	36,40
402	1+kk	29,90	502	1+kk	30,60
403	1+kk	24,90	503	1+kk	25,10
404	1+kk	25,20	504	1+kk	25,50
405	1+kk	24,30	505	1+kk	24,50
406	1+kk	25,00	506	1+kk	25,30
407	1+kk	24,40	507	1+kk	24,60
408	2+kk	46,60	508	2+kk	47,80
409	1+kk	28,60	509	3+kk mezonet	103,70
410	1+kk	27,30	510	2+kk mezonet	77,40
411	1+kk	25,40	511	2+kk mezonet	77,60
412	1+kk	26,70	512	2+kk mezonet	76,00
413	1+kk	25,40	513	2+kk mezonet	76,00
414	1+kk	28,10	514	3+kk mezonet	116,10
415	2+kk	46,10			
CELKEM		396,40	CELKEM		766,60
CELKEM BUDOVA A					1 937,60

Dispozice ateliéru/ bytových jednotek - BUDOVA B

Primárně slouží BUDOVA B pro krátkodobé pobyty s menším zastoupením dlouhodobých nájmů. Její hlavní zaměření je klasické hotelové ubytování pro turisty, obchodní cestující, účastníky konferencí nebo jiné krátkodobé návštěvníky.

Dlouhodobě lze ateliéry/ bytové jednotky pak využívat za příplatek, který reflektuje náklady a služby spojené s hotelovým standardem (pravidelný úklid a výměna pokojových lůžkovin a ručníků, doplňování hygienických potřeb, k dispozici žehlička/ fén/ trezor apod., dále recepční služby, energie, příp. wellness), některé jednotky mohou být pronajímány i dlouhodobě. Tato varianta však představuje menší podíl z celkových kapacit.

2. NP			3.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)
201	1+kk	40,80	301	1+kk	40,80
202	1+kk	29,10	302	1+kk	29,10
203	1+kk	29,10	303	1+kk	29,10
204	1+kk	29,70	304	1+kk	29,70
205	1+kk	29,70	305	1+kk	29,70
206	1+kk	29,10	306	1+kk	29,10
207	2+kk	76,90	307	1+kk	29,10
			308	1+kk	41,80
CELKEM		264,40	CELKEM		258,40

4.NP			5.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Byt č.	Dispozice	Plocha (m2)
401	1+kk	40,80	501	4+kk mezonet	72,90
402	1+kk	29,10	502	2+kk	59,90
403	1+kk	29,10	503	2+kk	59,90
404	1+kk	29,70	504	4+kk mezonet	77,20
405	1+kk	29,70	CELKEM		269,90
406	1+kk	29,10	6.NP		
407	1+kk	29,10	501	4+kk mezonet	52,90
408	1+kk	41,80	601	2+kk	64,60
CELKEM		258,40	602	2+kk	64,60
			504	4+kk mezonet	54,60
			CELKEM		236,70
CELKEM BUDOVA B					1 285,80

Dispozice – Wellness, Fitness, Kongresový sál, Kanceláře (BUDOVA A), Kanceláře/ Sklady (západní křídlo) a Restaurace Stará Tkalcovna

Wellness/ Fitness

Místnost	Název	Plocha (m ²)
Wellness	soubor místností	81,00
Fitness	soubor místností	288,00,00
CELKEM		369,00

Kongresový sál (Congress)

Místnost	Název	Plocha (m ²)
1.01	schodiště	21,97
1.04	úklidová místnost	1,29
1.05	technická místnost	5,43
1.06	technická místnost	6,00
1.08	Kongresový sál	134,73
1.09	WC	28,94
CELKEM		198,36

Kanceláře v BUDOVĚ A (uliční část severní, západní křídlo)

Místnost	Název	Plocha (m ²)
1.10	WC hosté	5,45
1.11	recepce	37,28
1.12	kancelář	14,28
1.13	kancelář	14,46
1.14	kancelář	14,28
1.15	kancelář	13,07
1.16	kuchyňka	25,20
1.17	chodba	23,63
1.18	zasedací místnost	19,37
1.19	chodba	15,85
1.20	chodba	8,90
1.21	WC	1,35
1.22	WC	2,10
1.23	chodba	3,65
1.24	neobsahuje	
1.25	zasedací místnost	15,74
1.26	kancelář	42,03
1.27	chodba	12,65
1.28	zavětrí	4,51
1.29	kancelář	25,66
1.30	zasedací místnost	31,09
CELKEM		330,55

Kanceláře a sklady v BUDOVĚ A (dvorní část západní)

Místnost	Název	Plocha (m ²)
1.1	sklad, technologie bazénu	33,16
1.2	kancelář	14,87
1.3	kancelář	14,53
1.4	kancelář	24,45
1.5	kancelář	14,30
1.6	sklad	26,22
1.7	kancelář	15,10
1.8	sklad	17,21
1.9	trafostanice	11,56
1.10	sklad	8,90
CELKEM		180,30

Restaurace Stará Tkalcovna

Restaurace a kuchyně slouží jako společenské a gastronomické zázemí pro hosty z obou BUDOV a rovněž pro veřejnost. Restaurace je pronajímána externímu provozovateli, což snižuje provozní riziko a zátěž hotelu. Zároveň se tím zajišťuje pestřejší nabídka stravování pro dlouhodobé nájemce i hotelové hosty.

Dispozice:

Místnost	Název	Plocha(m ²)
0.01	Schodiště	8,65
0.02	Technická místnost	9,45
0.03	Chodba	18,70
0.04	Chodba	5,70
0.05	Chodba	12,85

0.06	WC muži	7,85
0.07	WC ženy	7,10
0.08	Chodba	6,65
0.09	Sklad obaly, zelenina	4,16
0.10	Úklid	2,10
0.11	WC invalidé	4,65
0.12	Odpady	2,40
0.13	Sklad potravin	6,37
0.14	Neobsahuje	
0.15	Kuchyně	40,55
0.16	Šatna personál	15,80
0.17	Výtahová šachta	3,80
0.18	Strojovna	39,36
0.19	Sklad výčep	5,20
0.20	Sklad	2,59
0.21	Bar	24,20

Fotodokumentace



Pohled z ulice Bratislavská (BUDOVA A)



Pohled celkový ze dvora na uliční severní část (BUDOVA A)



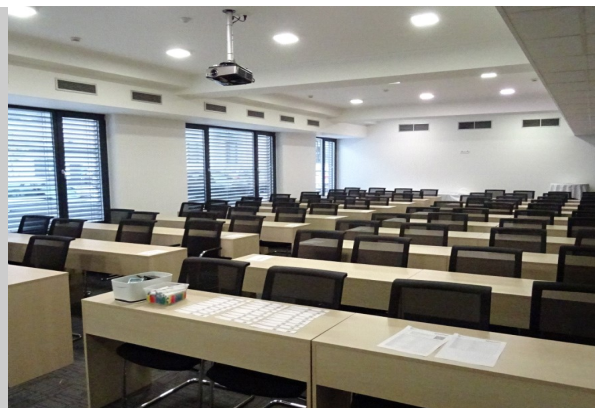
Pohled do dvora – parkovací stání + západní část



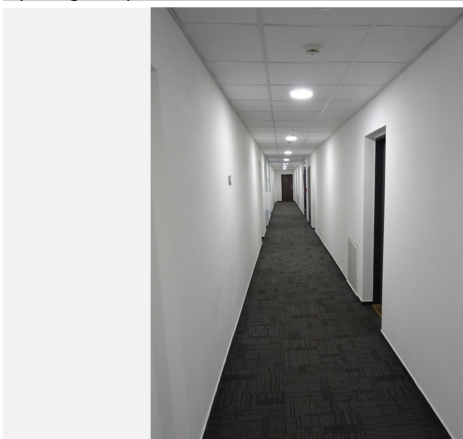
Pohled přes parkoviště na dvorní jižní část (Wellness)



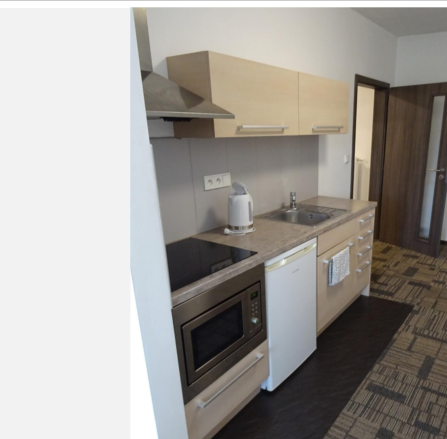
Pohled na východní část (Budova B) a Kongresový sál (Congress) v 1.NP



Kongresový sál



4. NP - ateliér/ bytová jednotka (Budova B)



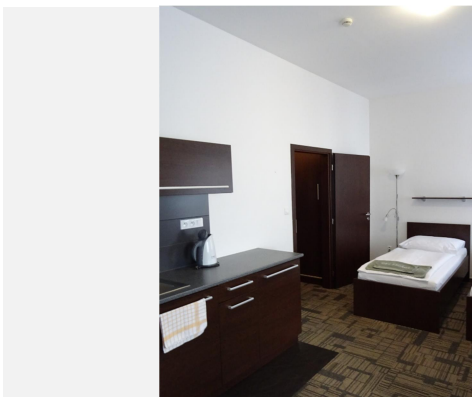
4.NP - kuchyňský kout – ateliér/bytová jednotka



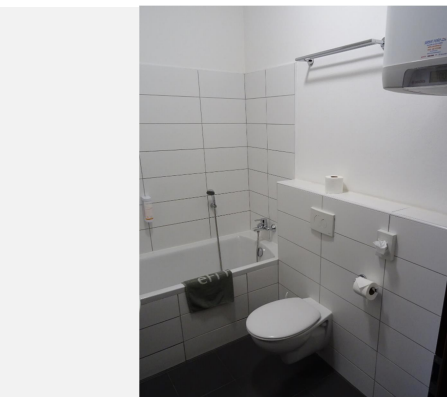
6.NP - ateliér/ bytová jednotka



ateliér/ bytová jednotka



2. NP - ateliér/ bytová jednotka s kuchyňským koutem



2. NP - sociální zařízení



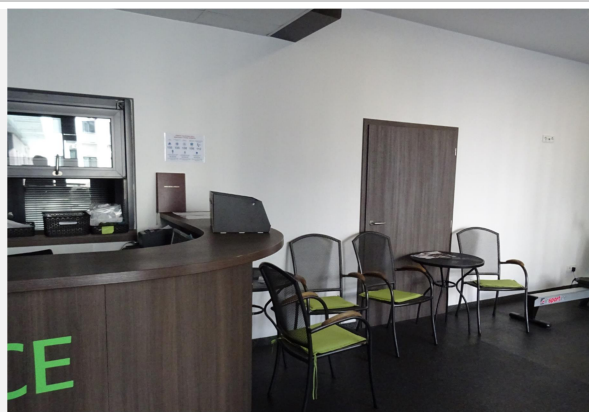
Fitness



Restaurace



Kotelna



Recepce

Venkovní bazén s protiproudem
zdroj: vlastní

Wellness- odpočívárna

3.8.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace
4.	Přípojka plynovodní
5.	Venkovní úpravy – zpevněné plochy, parkoviště, parkové úpravy, venkovní bazén, vč. protiproudu,

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

3.8.3 Pozemky

Základní popis zájmových pozemků (LV č.122, LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice)

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou rovinného charakteru, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

Zájmové pozemky jsou situovány v rámci komplexu hotelu eFi Palace Hotel, při jižní straně ul. Bratislavská, Brno (adresní místo Bratislavská 234/52, Brno). Celková výměra zájmových pozemků je 2 796m². Pozemek parc.č. 786 je zastavěn stavbami pozemního charakteru, je takto uzavřený, má lichoběžníkový tvar a je rovinného charakteru. Na pozemku parc.č. 787 se nachází zpevněná plocha s trvalými porosty.

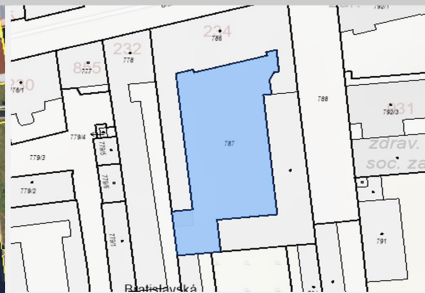
Pozemek na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:

Parc.č. 787



Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Poznámka

Pozemek je obdélníkového tvaru o celkové výměře 1260m²,
- ostatní plocha - manipulační plocha,
- podle územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené obytné všeobecné.

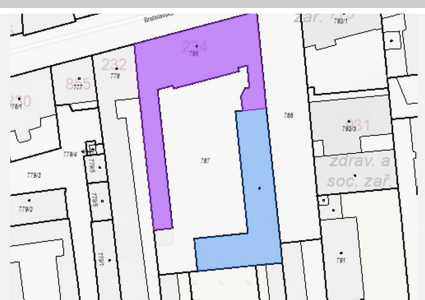
Pozemek na LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:

Parc.č.786



Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:



Poznámka

Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 1536 m²,
-zastavěná plocha a nádvoří
-podle územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené obytné všeobecné.

Pozemky zapsané v k.ú. Zábrdovice

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Poznámka
786	1536	zastavěná plocha a nádvoří	na LV č. 4499
787	1260	ostatní plocha – manipulační plocha	na LV č. 122
Celkem	2 796		

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen

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

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

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

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

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

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

Dále byly na území města Jihlavy realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodeje na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá a jejich cena stále roste, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá pomaleji.

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 %).

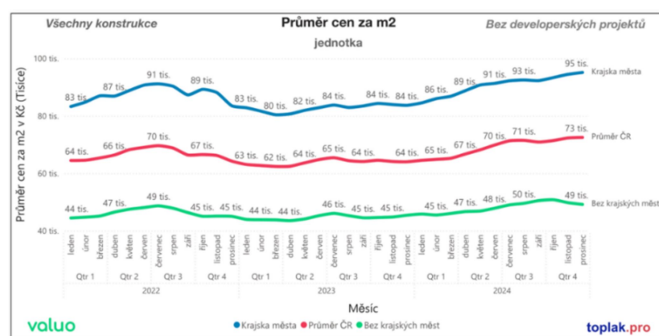
Ceny bytů v roce 2024 pokračovaly v růstu, v krajských městech se zvýšily o 9 %, mimo ně o 7,8 %. Výrazné rozdíly lze pozorovat jak mezi městy a venkovem, tak mezi různými typy bytů. Význam developerských projektů nadále roste, přičemž v některých lokalitách ceny novostaveb překračují hranici 180 000 Kč/m². Kde se byty prodávají nejvíce a jaké další trendy ovlivňují trh?

Dle dat z ČÚZK za poslední 3 roky se prodeje bytů v Česku dělí téměř rovnoměrně mezi krajská města a menší obce. 51 % všech obchodů proběhlo ve městech, zatímco 49 % mimo ně. Podíl developerských projektů činí 13 % v krajských městech a 9 % v menších obcích.

Kolik stojí průměrný byt?

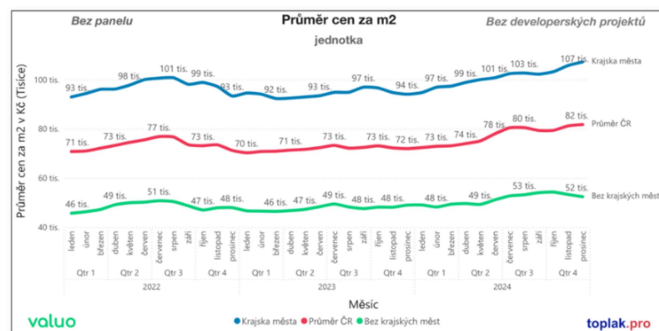
Srovnávání průměrných cen bytů pouze podle hodnot v krajských městech může být zavádějící, protože tvoří jen polovinu všech transakcí. Mimoměstské prodeje mají významný vliv na celkovou průměrnou cenu a jejich podíl nelze přehlížet. Celková hodnota bytu se odvíjí nejen od lokality, ale i od jeho rozlohy a toho, zda se jedná o novostavbu nebo starší nemovitost.

V krajských městech dosahuje průměrná cena bytu 95 000 Kč/m². Pokud zahrneme developerské projekty, částka se vyšplhá na 106 000 Kč/m². Mimo krajská města se byty prodávají v průměru za 49 000 Kč/m², včetně developerských projektů za 53 000 Kč/m². Celostátní průměr činí 73 000 Kč/m² nebo 82 000 Kč/m², pokud počítáme i developerské projekty.

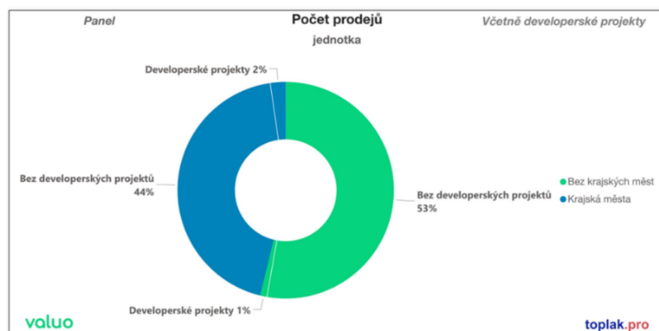


Při průměrné výměře 60 až 62 m² se v roce 2024 byty prodávaly za 3 700 000 Kč mimo krajská města, pokud nebereme v úvahu developerské projekty, cena vycházela na 3 100 000 Kč. V krajských městech činila průměrná cena 7 700 000 Kč (nebo také 6 000 000 Kč bez developerských projektů).

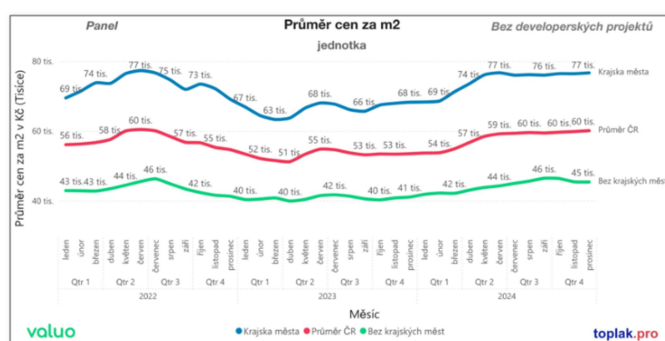
Cihlové byty v krajských městech dosáhly v průměru 107 000 Kč/m², což je o 6 000 Kč více než jejich předchozí cenové maximum v roce 2022. Mimo města bylo tempo mírnější, ceny zde vzrostly o 1 000 Kč/m² na 52 000 Kč/m².



Panelové byty mají větší podíl na trhu mimo krajská města, kde tvoří 54 % transakcí.

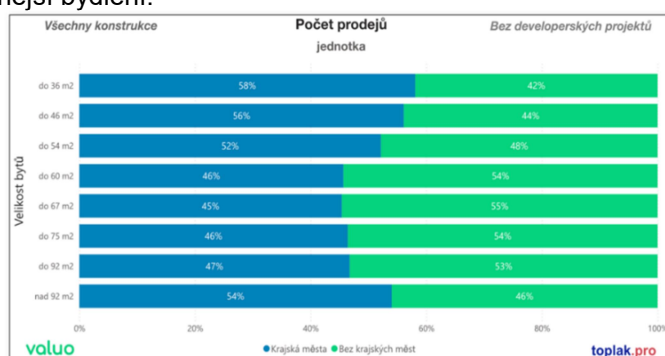


U panelových bytů byl vývoj méně dynamický. V krajských městech se ceny stabilizovaly na 77 000 Kč/m², zatímco mimo ně došlo dokonce k mírnému poklesu o 1 000 Kč/m² na částku 45 000 Kč/m².



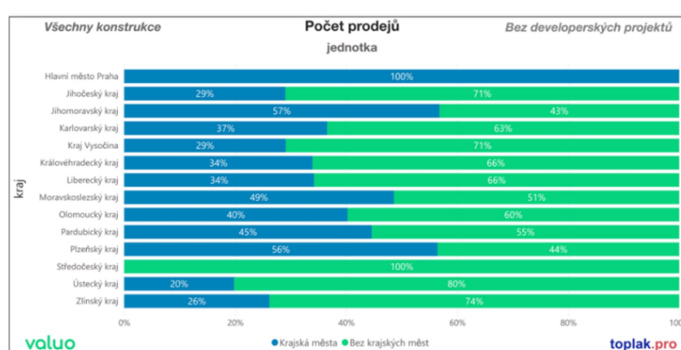
Trendy prodeje podle velikosti bytů

Z naší analýzy vyplynulo, že menší byty do 54 m² se častěji prodávají v krajských městech, kde je vyšší poptávka a jejich absolutní cena je dostupnější. O větší byty nad 92 m² je také zájem především v krajských městech, kde je omezenější nabídka rodinných domů a větší byty slouží jako alternativa pro zájemce o prostornější bydlení.



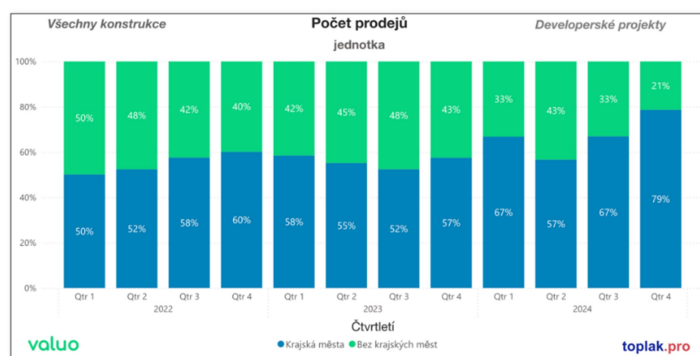
Podíl krajských měst na trhu podle krajů

Bytový trh v jednotlivých regionech není homogenní. Pouze v Jihomoravském a Plzeňském kraji se více než polovina bytových transakcí odehrává přímo v krajském městě. Ve většině ostatních krajů dominují mimoměstské obce, kde se uskutečňuje většina prodejů. Specifickou situaci má Praha, která nemá mimoměstské obce a Středočeský kraj, který postrádá hlavní krajské město.



Developerské projekty ovlivňují trh čím dál víc

Jedním z hlavních trendů posledních let je rostoucí význam developerských projektů. V krajských městech se jejich podíl během tří let zvýšil z 50 % na 79 %, což potvrzuje jejich zásadní roli na trhu.



Rok 2024 potvrdil, že realitní trh se po poklesu v roce 2023 opět stabilizuje. Největší růst zaznamenala krajská města, kde poptávka zůstává silná a developerské projekty hrají klíčovou roli. U developerských projektů je nutné počítat s tím, že se do katastru nemovitostí zapisují až po kolaudaci, což může trvat i dva roky od jejich prodeje. Tento časový posun je důležité brát v úvahu při tvorbě analýzy. Ceny novostaveb dosahují rekordních hodnot, především v Praze, kde kupující zaplatí až 180 000 Kč/m². Otázkou do budoucna zůstává, zda tento trend bude pokračovat i v dalších letech. Další vývoj realitního trhu bude ovlivněn především změnami v úrokových sazbách hypoték, mírou inflace a tempem výstavby nových bytů.

Zdroj: https://blog.valuo.cz/bytovy-trh-v-cislech-kde-rostou-ceny/?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=analiza-bytu-2025-03.

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 očekávám cenu dlouhodobého 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 prostorech, 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>

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

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

D. 2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

OCEŇENÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

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

Z hlediska ocenění v tomto případě byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o starší stavbu (po celkové rekonstrukci), z těchto důvodů tedy nebyly použity ukazatele THU.

Pro případ tržního ocenění platí:

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

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

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

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

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

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha, resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,

- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

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

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

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

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

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

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

Ocenění nákladovým přístupem

1.Věcná hodnota staveb

1.1 Severní uliční objekt a dvorní část západní (BUDOVA A)

Popis je uveden v jiné části posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku.	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
---------	--------	--	-------------------

1.PP	$21,61*15,15+1,25*1,25*7+3,00$	=	341,33
1.NP	$38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00$	=	632,70
	$6,80*7,20$	=	48,96
	$5,00*10,49+12,00*5,00+9,45*5,00$	=	159,70
2.NP	$38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00$	=	632,70
	$6,80*7,20$	=	48,96
3.NP	$38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00$	=	632,70
	$6,80*7,20$	=	48,96
4.NP	$38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00$	=	632,70
	$6,80*7,20$	=	48,96
5.NP + 6.NP	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(1,10)+285,00$	=	980,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.PP	341,33	3,60	3,60	1 228,79
1.NP	632,70	4,05	4,05	2 562,44
	48,96	2,50	4,05	198,29
	159,70	3,35	4,05	646,79
2.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
3.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
4.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
5.NP + 6.NP	980,97	3,30	3,30	3 237,20
Součet	4 208,64			15 644,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$15\,644,43 / 4\,208,64$	= 3,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$4\,208,64 / 6$	= 701,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	$(1,25*38,57*2+0,90*38,57+0,90*29,64*2)*(0,80)$	=	147,59 m ³
	$12,00*20,00*2,00*3,14*0,152$	=	229,09 m ³
1.PP	$(21,61*15,15+1,25*1,25*7+3,00)*(3,60)$	=	1 228,78 m ³
1.NP	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(4,05)$	=	2 562,43 m ³
	$(6,80*7,20)*(2,50)$	=	122,40 m ³
	$(5,00*10,49+12,00*5,00+9,45*5,00)*(3,35)$	=	535,00 m ³
2.NP	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)$	=	2 404,25 m ³
	$(6,80*7,20)*(3,80)$	=	186,05 m ³
3.NP	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)$	=	2 404,25 m ³
	$(6,80*7,20)*(3,80)$	=	186,05 m ³
4.NP	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)$	=	2 404,25 m ³
	$(6,80*7,20)*(3,80)$	=	186,05 m ³
5.NP + 6.NP	$((38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(1,10)+285,00)*(3,30)$	=	3 237,19 m ³
Zastřešení	$(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(1,10)$	=	695,97 m ³
	$2,85*7,65*4,50/2$	=	49,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	147,59 m ³
	PP	229,09 m ³
1.PP	PP	1 228,78 m ³
1.NP	NP	2 562,43 m ³
	NP	122,40 m ³
	NP	535,00 m ³
2.NP	NP	2 404,25 m ³
	NP	186,05 m ³
3.NP	NP	2 404,25 m ³
	NP	186,05 m ³
4.NP	NP	2 404,25 m ³
	NP	186,05 m ³
5.NP + 6.NP	NP	3 237,19 m ³
Zastřešení	Z	695,97 m ³
	Z	49,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16 578,41 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	50
1. Základy vč. zemních prací	mikropiloty	N	50
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	85
2. Svislé konstrukce	ocelové polorámy	S	15
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	ocelové polorámy	S	100
5. Krytiny střech	PVC svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka a keramický obklad	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované, plastové, protipožární vstupní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC pásy, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední vytápění, výměňková stanice	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

27. Tepelná čerpadla	Tepelná čerpadla BOSCH	A	100
28. Zprovoznění měření TČ	zprovoznění měření TČ	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	50	1,54	4,85
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85	1,00	12,75
2. Svislé konstrukce	S	15,00	15	1,00	2,25
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Tepelná čerpadla (TČ)	A	0,51	100	1,00	0,51
Cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
613 607,00 / (16 578,41 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9294 * 0,8645 * 1,2000 * 2,9390) = 0,51					
28. Zprovoznění měření TČ	A	0,24	100	1,00	0,24
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
288 866,00 / (16 578,41 * 2 710,- * 0,9390 * 0,9294 * 0,8645 * 1,2000 * 2,9390) = 0,24					
Součet upravených objemových podílů					102,45
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0245

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50,00	1,00	3,15	3,08	121	175	69,14	2,1295
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	50,00	1,54	4,85	4,73	11	175	6,29	0,2975
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85,00	1,00	12,75	12,45	121	140	86,43	10,7605

2. Svislé konstrukce	S	15,00	15,00	1,00	2,25	2,20	11	140	7,86	0,1729
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,00	121	140	86,43	6,9144
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,95	11	110	10,00	0,5950
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,64	11	60	18,33	0,4839
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	11	55	20,00	0,1180
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,93	11	65	16,92	1,1726
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,12	11	45	24,44	0,7625
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,03	11	40	27,50	0,8333
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,73	121	140	86,43	2,3595
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,71	11	65	16,92	0,6277
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,76	11	65	16,92	0,9746
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	6	47	12,77	0,4112
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,78	11	35	31,43	1,5024
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,66	11	37	29,73	1,6827
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	11	40	27,50	0,0798
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	11	35	31,43	1,0120
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,12	11	45	24,44	0,7625
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	11	35	31,43	0,0911
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,15	11	30	36,67	0,7884
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,76	11	22	50,00	0,8800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,20	11	45	24,44	1,0265
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,37	11	40	27,50	0,3768
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,29	11	55	20,00	0,8580
27. Tepelná čerpadla (TČ)		0,51	100,00	1,00	0,51	0,50	0	20	0,00	0,0000
28. Zprovoznění měření TČ		0,24	100,00	1,00	0,24	0,23	0	20	0,00	0,0000
Opotřebení:									37,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9294
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8645
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0245
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 387,46
Plná cena: 16 578,41 m ³ * 7 387,46 Kč/m ³	=	122 472 340,74 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,7 % /100)	*	0,623
Severní uliční část a dvorní část západního křídla (BUDOVA A) - věcná hodnota	=	76 300 268,28 Kč
Zaokrouhleno		76 300 270,00 Kč

1.2. Dvorní část východní a jižní (Budova B)

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	47,04*9,38	=	441,24
	3,00*9,87	=	29,61
	13,38*9,87	=	132,06
2.NP	47,04*8,21	=	386,20
	13,38*9,87	=	132,06
3.NP	47,04*8,21	=	386,20
4.NP	47,04*8,21	=	386,20
5.NP	47,04*8,21	=	386,20
6.NP	(5,1*5,61)+(31,2*7,31)+(5,2*8,38)+(5,55*5,61)	=	331,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	441,24	3,75	3,75	1 654,65
	29,61	3,90	3,75	111,04
	132,06	4,11	3,75	495,23
2.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
	132,06	3,08	2,88	380,33
3.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
4.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
5.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
6.NP	331,39	3,21	3,21	1 063,76
Součet	2 611,16			8 154,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 154,04 / 2 611,16	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 611,16 / 6	= 435,19 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(47,04*9,38)*(3,75)	=	1 654,63 m ³
	(3,00*9,87)*(3,90)	=	115,48 m ³
	(13,38*9,87)*(4,11)	=	542,77 m ³
2.NP	(47,04*8,21)*(2,88)	=	1 112,25 m ³
	(13,38*9,87)*(3,08)	=	406,75 m ³
3.NP	(47,04*8,21)*(2,88)	=	1 112,25 m ³
4.NP	(47,04*8,21)*(2,88)	=	1 112,25 m ³
5.NP	(47,04*8,21)*(2,88)	=	1 112,25 m ³
6.NP	((5,1*5,61)+(31,2*7,31)+(5,2*8,38)+(5,55*5,61))*(3,21)	=	1 063,78 m ³
základy	(1,25*47,04*2+0,90*47,04+0,90*9,38)*(0,80)	=	134,70 m ³
základy	(1,25*3,00*2+0,90*9,87)*(0,80)	=	13,11 m ³
základy	(1,25*13,38*2+0,90*9,87)*(0,80)	=	33,87 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 654,63 m ³
	NP	115,48 m ³
	NP	542,77 m ³
2.NP	NP	1 112,25 m ³
	NP	406,75 m ³

3.NP	NP	1 112,25 m ³
4.NP	NP	1 112,25 m ³
5.NP	NP	1 112,25 m ³
6.NP	NP	1 063,78 m ³
základy	PP	134,70 m ³
základy	PP	13,11 m ³
základy	PP	33,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 414,09 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované, piloty	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet, betonové stěny	S	15
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 20cm a tl. 36,5 cm	S	85
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá, dřevěné trámy	S	80
4. Krov, střecha	plochá, železobetonová monolitická kce.	S	20
5. Krytiny střech	asfaltové, PVC	S	80
5. Krytiny střech	vegetační kryt	S	20
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	desky CETRIS	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hliníkové, DTD desky s CPL laminátovou fólií	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí podlahy, anhydrit, betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev 1.NP, jinak bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT a MAR	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	100	1,54	9,70
2. Svislé konstrukce	S	15,00	15	1,00	2,25
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85	1,00	12,75

3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	80	1,00	4,88
4. Krov, střecha	S	6,10	20	1,00	1,22
5. Krytiny střech	S	2,70	80	1,00	2,16
5. Krytiny střech	S	2,70	20	1,00	0,54
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,40
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0340

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9352
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0340
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 444,97
Plná cena: 8 414,09 m ³ * 8 444,97 Kč/m ³	=	71 056 737,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 100 = 9,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 9,0 % / 100)	*	0,910
Dvorní část východní a jižní - Budova B - věcná hodnota	=	64 661 631,24 Kč
Zaokrouhleno		64 661 630,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,50 %

Stanovená cena staveb	193 529 078,- Kč
-----------------------	------------------

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		193 529 078,00
4,50 % z ceny staveb	*	0,0450
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – pořizovací hodnota	=	8 708 808,51 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota (opotřebení 9%)		7 925 015,74 Kč
Zaokrouhleno		7 925 000,- Kč

3. Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

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.

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

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, 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).

Vzhledem k tomu, že 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 v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, 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.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je 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.

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

3.2 Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité 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 0,95 -1,00
K2	velikost pozemku - nastavujeme na 0,95 - 1,10
K3	poloha pozemku - nastavujeme na 1,10 – 1,30
K4	dopravní dostupnost - nastavujeme na 1,00 – 1,20
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme na 1,00 – 1,20
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme na 1,10 - 1,20
K7	vybavenost pozemku - nastavujeme na 1,00 - 1,06
K8	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme na 1,00 -1,03

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:

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



zdroj: katastr nemovitostí

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[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 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č.683, výměra 1660 m², druh pozemku ostatní plocha, pozemek parc.č.684, výměra 2694 m², 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 m², uliční šíře 15 m. Nyní se zde nachází dům k demolici, pozemek do svahu Vodovod, 230V, 400V, Veřejná kanalizace, ID zakázky 38217.*
zdroj: sreality.cz, 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 zasíťovaný ID zakázky 2024001*
zdroj: s.reality.cz, 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 - obdobné	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



zdroj: sreality.cz

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	1,24	16 120,00

Název:	05. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno
Lokalita:	k.ú. Židenice
Popis:	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 zdroj: sreality.cz, 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



zdroj: sreality.cz

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

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 SU plochy obytné všeobecné, tyto plochy mohou obsahovat bydlení, občanskou vybavenost, sportovní areály, objekty pro maloobchod s omezením do 1 500 m² prodejní plochy dále služby a nerušící výroba. Tyto plochy mohou být využity pro jednu z přípustných funkcí anebo pro jejich kombinace. Jako podmíněně přípustné využití je v tomto smyslu uvažováno objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech. Za nepřipustné využití je využití pro areály, pro které vymezují plochy občanského vybavení jiného.

Zájmové pozemky se nachází v SJ části širšího centra města Brna, resp. při ulici Bratislavská, v docházkové blízkosti parku Lužánky, v městské části Zábrdovice. Jedná se o pozemky parc.č.786, a parc.č.787, vše k.ú. Zábrdovice, zapsané na LV č.122 a LV č. 4499, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Soubor zájmových pozemků má protáhlý – přibližně obdélníkový tvar s podélnou osou vedenou ve směru S-J tj. kolmo k ul. Bratislavská. Nadmořská výška (průměrná) zájmového území se pohybuje kolem ~208,00 m n.m. Tento zájmový soubor pozemků, ostatně stejně jako celý zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu stávajícího vnitrobloku. Přístup na zájmové pozemky je z ul. Bratislavská.

Jako přednost zájmových pozemků vidíme jednoznačně jejich výjimečnou polohu, v širším centru města Brna, její snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD. Pozemky se nacházejí v klidové části města.

Celkem jsme získali 7 cenových informací (reprezentantů). Z nichž jsme použili 2 ve formě kupních smluv a zbývajících 3 reprezentanti z nabídky současné realitní inzerce. 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 bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy a aktuální nabídky z realitní inzerce, 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 opatrnosti).

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 122 a LV č. 4499 ve výši 16 000,- Kč/m².

U pozemku parc.č.786, který je zastavěn budovami volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.786, k.ú. Zábrdovice potom bude 13 600,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemků [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	786	1 536	13 600,00	20 889 600
ostatní plocha – manipulační plocha	787	1 260	16 000,00	20 160 000
Celková výměra pozemků		2 796		41 049 600
Celková cena pozemků [Kč]				41 050 000

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena pozemku je ponížena o 15% z titulu jeho zastavění objekty. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Severní uliční objekt č.pop.234 při ul. Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A), zaokr.	76 300 270,-Kč
--	----------------

1.2. Dvorní část východní a jižní (BUDOVA B), zaokr.	64 661 630,- Kč
--	-----------------

Věcná hodnota staveb - celkem:	140 961 900,- Kč
--------------------------------	------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem	7 925 000,- Kč
--	----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky zapsané na LV č. 122 a LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice	41 050 000,- Kč
---	-----------------

Věcná hodnota celkem	189 936 900,- Kč
----------------------	------------------

Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	190 000 000,- Kč
------------------------------------	-------------------------

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

190 000 000,- Kč

Slovy: jednostodevadesátmilionů

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Zábrdovice obec Brno. Pozemek parc.č.786 a pozemek parc.č. 787 leží defacto v těsné blízkosti centra města Brna.

Majetek (stavba) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na obvyklé ceny pozemků v této lokalitě, stanovujeme jednotkovou cenu pozemku po úpravě zastavěnosti ve výši **13 600 Kč/m²**.

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

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

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

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

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

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

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

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

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

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

Názvoslovi

Úroková míra

též úroková sazba,
míra kapitalizace

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

Úroková sazba setinná

$i = \frac{u}{100}$
 i (bezrozměrná) p.a. (ročně)

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

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

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

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

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby.

Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určité době, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

ap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

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

k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

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

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

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

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?

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

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

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

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

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

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

Související pojmy a metody:

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

Související oblasti řízení:

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

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

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

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

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),
- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),

- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

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

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

Vstupy pro výpočet

V současnosti jsou všechny ubytovací jednotky, jeho části - Kongresový sál, Wellness & Fitness - provozovány jako kompaktní celek a s ním související služby pod obchodní značkou „eFi Palace Hotel“. Ostatní nebytové prostory jsou kompletně pronajaty, jedná se o Restauraci, nebytové prostory -sklady a kanceláře.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

Ve výpočtu jsou uvažovány v rámci výnosové metody ocenění vstupy ze současných aktuálních nájmů v okolí s ohledem na stavebně-technický, resp. budoucí stav zájmového objektu, a to dle níže uvedené tabulky:

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy, jsou uváděny na základě doložených podkladů, a to na základě Ekonomické analýzy za rok 2024 „*Ekonomika 2025*“, dále na základě „*eFi Palace Výkaz zisku a ztráty za rok 2024*“, „*Přehledu dlouhodobých nájmů od roku 2024 doposud*“, a na základě „*Přehledu kongresových akcí za rok 2024*“ získaných od zadavatele znaleckého posudku.

Zadavatel provozuje areál pod značkou „eFi Palace Hotel“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- ubytování krátkodobého typu – hotel kategorie ***,
- ubytování dlouhodobého typu na období jeden měsíc až jeden rok,
- pronájem konferenčního sálu,
- pronájem nebytových prostor a kanceláří,
- pronájem parkovacích stání hostům hotelu,
- doplňkové služby – Wellness & Fitness.

1.1 Údaj o pronajatých ateliérech /bytových jednotkách - krátkodobé pronájmy (v řádu jednotek dnů)

Primárně slouží BUDOVA B pro krátkodobé pobyty s menším zastoupením dlouhodobých nájmů.

Její hlavní zaměření je klasické hotelové ubytování pro turisty, obchodní cestující, účastníky konferencí nebo jiné krátkodobé návštěvníky.

Dlouhodobě lze ateliéry/ bytové jednotky pak využívat za příplatek, který reflektuje náklady a služby spojené s hotelovým standardem (pravidelný úklid a výměna pokojových lůžkovin a ručníků, doplňování hygienických potřeb, k dispozici žehlička/ fén/ trezor apod., dále recepční služby, energie, příp. wellness), některé jednotky mohou být pronajímány i dlouhodobě. Tato varianta však představuje menší podíl z celkových kapacit.

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že 29 ateliérů / bytových jednotek je provozováno jako hotelové zařízení pod značkou „eFi Palace Hotel“.

Budova	Typ	Č. BYTU	Vel. byt. jed.	Cena pokoj/noc vč. DPH (Kč)	Cena pokoj/noc bez DPH (Kč)	ZAŘAZENO DO KATEGORIE
B	NORMAL	216	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	217	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	218	2+kk	2 539	2 267	Apartmán junior Executive s terasou
B	NORMAL	221	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem

B	NORMAL	222	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	223	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	224	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	316	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	317	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	318	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	319	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	322	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	323	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	324	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	325	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	416	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	417	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	418	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	419	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	422	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	423	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	424	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	425	1+kk	2 102	1 877	Apartmán executive s balkónem
B	NORMAL	516	2+kk	2 539	2 267	Apartmán junior executive s terasou
B	NORMAL	517	4+kk	6 127	5 470	Apartmán deluxe se třemi ložnicemi
B	NORMAL	520	2+kk	2 539	2 267	Apartmán junior executive s terasou
B	NORMAL	521	4+kk	6 127	5 470	Apartmán deluxe se třemi ložnicemi
B	NORMAL	601	2+kk	2 539	2 267	Apartmán junior executive s terasou
B	NORMAL	603	2+kk	2 539	2 267	Apartmán junior executive s terasou
Celkem					63 563	

Zdroj: podklady získané od zadavatele viz. Podklady „Výpočet predikce Ebidta, eFi Palace a.s. 2025“

Z následující předložené *Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2024“* a *„Výpočtu Predikce Ebidta eFi Palace, a.s. 2025“*, vyplývá souhrnný výsledek:

Tržby z krátkodobých ubytování za rok 2024 činí ve výši 17 161 926,76 Kč / rok.

1.2 Údaj o pronajatých ateliérech /bytových jednotkách - dlouhodobé pronájmy

Primárně slouží BUDOVA A k dlouhodobým nájům s možností krátkodobého využití. Jedná se o dlouhodobé pronájmy ateliérů/ bytových jednotek (např. na několik měsíců či rok). Jednotky jsou plně vybaveny a jsou vhodné pro rezidenční využití, firemní zaměstnance či studenty, kteří hledají stabilní a pohodlné bydlení v blízkosti centra města. Sekundárně lze využívat ateliéry/ bytové jednotky, které nejsou momentálně obsazeny dlouhodobými nájemci, pro krátkodobé pronájmy (hotelové pobyty). Tímto způsobem je dosaženo maximálního využití kapacity a minimalizována doba neobsazenosti.

Budova	Typ	Č. bytu	Vel.	Celkem nájem s DPH	Celkem nájem bez DPH	Kategorie
A	NORMAL	201	1+kk	20 126 Kč	17 970 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	202	1+kk	18 741 Kč	16 733 Kč	apartmán standard
A	2024	203	1+kk	16 461 Kč	14 697 Kč	apartmán standard
A	2024	204	1+kk	16 545 Kč	14 772 Kč	apartmán standard
A	2024	205	1+kk	16 433 Kč	14 672 Kč	apartmán standard
A	2024	206	1+kk	16 517 Kč	14 747 Kč	apartmán standard
A	2024	207	1+kk	16 433 Kč	14 672 Kč	apartmán standard
A	2024	208	2+kk	22 577 Kč	20 158 Kč	apartmán junior standard

A	STUDENT 2024	209	1+kk	18 004 Kč	16 075 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	210	1+kk	17 947 Kč	16 024 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	211	1+kk	17 778 Kč	15 873 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	212	1+kk	17 919 Kč	15 999 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	213	1+kk	17 778 Kč	15 873 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	214	1+kk	18 004 Kč	16 075 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	215	2+kk	24 642 Kč	22 002 Kč	apartmán junior standard 2 lož.
A	NORMAL	301	1+kk	20 126 Kč	17 970 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	302	1+kk	18 771 Kč	16 760 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	303	1+kk	16 489 Kč	14 722 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	304	1+kk	16 545 Kč	14 772 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	305	1+kk	16 433 Kč	14 672 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	306	1+kk	16 517 Kč	14 747 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	307	1+kk	16 433 Kč	14 672 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	308	2+kk	22 607 Kč	20 185 Kč	apartmán junior standard
A	STUDENT 2024	309	1+kk	18 032 Kč	16 100 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	310	1+kk	17 976 Kč	16 050 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	311	1+kk	17 778 Kč	15 873 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	312	1+kk	17 919 Kč	15 999 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	313	1+kk	17 778 Kč	15 873 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	314	1+kk	18 032 Kč	16 100 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	315	2+kk	24 670 Kč	22 027 Kč	apartmán junior standard 2 lož.
A	NORMAL	401	2+kk	20 126 Kč	17 970 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	402	1+kk	18 799 Kč	16 785 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	403	1+kk	16 489 Kč	14 722 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	404	1+kk	16 545 Kč	14 772 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	405	1+kk	16 461 Kč	14 697 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	406	1+kk	16 545 Kč	14 772 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	407	1+kk	16 461 Kč	14 697 Kč	apartmán standard
A	STUDENT 2024	408	2+kk	22 663 Kč	20 235 Kč	apartmán junior standard
A	STUDENT 2024	409	1+kk	18 060 Kč	16 125 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	410	1+kk	17 976 Kč	16 050 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	411	1+kk	17 806 Kč	15 898 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	412	1+kk	17 919 Kč	15 999 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	413	1+kk	17 806 Kč	15 898 Kč	apartmán standard s balkonem
A	STUDENT 2024	414	1+kk	18 032 Kč	16 100 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	415	2+kk	24 698 Kč	22 052 Kč	apartmán junior standard 2 lož.
A	NORMAL	501	1+kk	21 593 Kč	19 279 Kč	apartmán standard s balkonem
A	NORMAL	502	1+kk	18 771 Kč	16 760 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	503	1+kk	17 727 Kč	15 828 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	504	1+kk	17 727 Kč	15 828 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	505	1+kk	17 699 Kč	15 803 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	506	1+kk	17 727 Kč	15 828 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	507	1+kk	17 670 Kč	15 777 Kč	apartmán standard
A	NORMAL	508	2+kk	23 963 Kč	21 396 Kč	apartmán junior standard
A	NORMAL	509	3+kk	40 841 Kč	36 465 Kč	dvoupodlažní apartmán deluxe s terasou, 2 lož.
A	NORMAL	510	2+kk	30 088 Kč	26 864 Kč	dvoupodlažní apartmán deluxe s terasou
A	NORMAL	511	2+kk	30 059 Kč	26 838 Kč	dvoupodlažní apartmán deluxe s terasou
A	NORMAL	512	2+kk	30 172 Kč	26 939 Kč	dvoupodlažní apartmán deluxe s terasou
A	NORMAL	513	2+kk	29 975 Kč	26 763 Kč	dvoupodlažní apartmán deluxe s terasou

A	NORMAL	514	3+kk	42 394 Kč	37 852 Kč	dvoupodlažní apartmán Grand deluxe s terasou
---	--------	-----	------	-----------	-----------	--

Zdroj: podklady získané od zadavatele viz. Podklady „Výpočet predikce Ebidta, eFi Palace a.s. 2025“

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že 25 ateliérů/bytových jednotek je pronajímáno dlouhodobě, s následujícími cenami :

Bud.	Typ	Č. bytové jednotky	Vel. byt. jednotky	Celková výměra	Měsíční nájem bez DPH ceníková cena (Kč)	Parkovací místo bez DPH (Kč)	Nájem vč. služeb CZK i EUR
A	Ubytovací smlouva	201	1+kk	36,48	15 094 Kč	1 000 Kč	26 774 Kč
A	Ubytovací smlouva	203	1+kk	23,96	12 650 Kč	0 Kč	21 211 Kč
A	Ubytovací smlouva	204	1+kk	24,95	12 650 Kč	0 Kč	20 207 Kč
A	AIRBNB	206	1+kk	24,68			1 069,30 €
A	Ubytovací smlouva	212	1+kk	28,20	13 042 Kč	0 Kč	22 624 Kč
A	Ubytovací smlouva	302	1+kk	29,08	13 225 Kč	0 Kč	20 237 Kč
A	AIRBNB	303	1+kk	24,23			867,00 €
A	Ubytovací smlouva	304	1+kk	24,97	12 650 Kč	0 Kč	19 604 Kč
A	Ubytovací smlouva	312	1+kk	28,33	12 000 Kč	1 000 Kč	20 115 Kč
A	Ubytovací smlouva	313	1+kk	26,61	10 800 Kč	0 Kč	17 575 Kč
A	Ubytovací smlouva	315	2+kk	45,98	16 675 Kč	1 000 Kč	28 875 Kč
A	Ubytovací smlouva	404	1+kk	25,13	12 650 Kč	0 Kč	20 220 Kč
A	Ubytovací smlouva	405	1+kk	24,06	12 650 Kč	0 Kč	21 830 Kč
A	Ubytovací smlouva	406	1+kk	24,99	12 650 Kč	0 Kč	20 210 Kč
A	Ubytovací smlouva	407	1+kk	24,06	12 650 Kč	0 Kč	21 830 Kč
A	Ubytovací smlouva	414	1+kk	29,80	14 490 Kč	1 000 Kč	25 941 Kč
A	Ubytovací smlouva	415	2+kk	46,34	17 509 Kč	1 000 Kč	32 154 Kč
A	Ubytovací smlouva	502	1+kk	29,07	10 350 Kč	0 Kč	17 966 Kč
A	Ubytovací smlouva	504	1+kk	24,17	11 000 Kč	0 Kč	17 733 Kč
A	Ubytovací smlouva	507	1+kk	23,35	12 650 Kč	0 Kč	19 490 Kč
A	Ubytovací smlouva	509	3+kk	120,72	30 188 Kč	1 000 Kč	56 960 Kč
A	Ubytovací smlouva JMK	513	2+kk	98,17			45 000 Kč
B	Ubytovací smlouva	224	1+kk	46,43	12 600 Kč	1 000 Kč	21 698 Kč
B	Ubytovací smlouva	417	1+kk	33,16	12 600 Kč	1 000 Kč	20 879 Kč
B	Ubytovací smlouva	521	4+kk	164,04	47 741 Kč	1 000 Kč	80 603 Kč

Zdroj: podklady získané od zadavatele viz. Podklady „Výpočet predikce Ebidta, eFi Palace a.s. 2025“

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace a.s., 2025“ a „Výpočtu Predikce Ebidta eFi Palace a.s. 2025“, vyplývá následující souhrnný výsledek:

Tržby z dlouhodobého ubytování za rok 2024 činí ve výši 12 694 317,86 Kč / rok.

1.3 Údaj o pronajatých nebytových prostorech Kongresového sálu (Congress), Kanceláří a Restaurace):

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2025“ vyplývá následující souhrnný výsledek:

Smlouva	Poddlužník (firma, sídlo, IČO)	Datum uzavření smlouvy	Výše nájmu bez DPH v Kč	Výše nájmu bez DPH v EUR
Nájemní smlouva Restaurace	e-Finance Developer, s.r.o.	01.01.2014	40 000,00	
Nájemní smlouva Sklad	Czech Property Fund, s.r.o.	01.02.2014	11 824,00	

Nájemní smlouva Konferenční sál, salonek + kancelář	e-Finance, a.s.	01.02.2014	85 000,00	
Nájemní smlouva Kancelář	Czech Property Fund, s.r.o.	01.02.2014	10 910,00	
Nájemní smlouva Kancelář	e-Finance Reality, s.r.o.	01.02.2014	10 910,00	
Nájemní smlouva Kancelář	e-Finance Makléři, s.r.o.	01.02.2014	10 910,00	
Nájemní smlouva Sdílená kancelář	e-Finance EU, a.s.	01.08.2017	4 132,00	
Nájemní smlouva Sdílená kancelář	Bc. Marcela Novotná	01.08.2016	1 000,00	
Nájemní smlouva Sdílená kancelář	Jana Málková	01.06.2016	1 000,00	
Nájemní smlouva Kancelář	Czech Property Fund, s.r.o.	15.10.2023	19 481,00	770,00 €
Nájemní smlouva Kancelář	Czech Property Fund, s.r.o.	15.10.2023	28 740,80	1 136,00 €
Nájemní smlouva 5 parkovacích míst	e-Finance, a.s.	01.01.2015	15 000,00	

Zdroj: podklady získané od zadavatele viz. Podklady „Výpočet predikce Ebidta, eFi Palace a.s. 2025“

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 75 %, a to z důvodu, že v době cca od března do června 2024 došlo k uzavírání pokojů v BUDOVE A, a to z důvodů stavebních úprav (rekonstrukce) během nichž probíhala modernizace všech nemoderních pokojů, proběhly opravy omítek a nátěry stěn, proběhla výměna postelí a nově byla nainstalována klimatizace. Hlavním impulzem pro stavební úpravy (rekonstrukci) byl pokles hodnocení hotelu na portále Booking.com na 7,9, který byl způsobem zejména morálně zastaralým vybavením pokojů, jehož stáří bylo již přes deset let. V pokojích byla nově osazena klimatizace.

Dočasné uzavření části BUDOVY A vedlo k poklesu obsazenosti, a tím i tržeb, zatímco náklady vzrostly v souvislosti s údržbou, dalšími stavebními pracemi a úklidem. Díky těmto nákladům však došlo již ve druhé polovině roku 2024 k nárůstu hodnocení hotelu na 8,3.

Z tohoto důvodu jsme ve výpočtu snížili obsazenost na 75%.

3) Uvažované náklady

Opravy a údržba:

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění nověji zrekonstruované stavby (BUDOVA A) a o její přístavbu (BUDOVA B), uvažujeme dále ve výpočtu výnosového ocenění s hodnotou, která byla zadavatelem posudku doložena částkou.

Další předpokládané náklady (Kč/rok) spojené s provozem zájmové stavby:

- pojištění nemovitosti, určeno na základě dodaných podkladů, ve výši 270 000,-Kč/ rok.
- daň z nemovitých věcí, ve výši 110 000,- Kč/rok.

Č. řádku	Položka	Náklad
Náklady na správu nemovitostí		
1	Spotřeba materiálu hotel, wellness	300 000
2	Spotřeba materiálu hotel - čistící prostředky (bez prostředků na pokoje)	300 000
3	Spotřeba materiálu - drobný majetek	80 000
4	Správa wellness fitness	360 000
5	Reklama Google + Booking a další OTAs	2 883 204
6	Ostatní služby - vedení účetnictví	72 000
7	Připojení internetu	144 000
8	Telefony	360 000
9	Správa software	600 000
10	Recepční a noční recepční	3 000 000

11	Řidiči Taxi	480 000
12	Pokojské a uklízečky	3 300 801
Celkem		5 120 000
Náklady na opravu a údržbu		
1	Opravy a udržování	500 000
2	Revize a kontrolní zprávy	300 000
3	Pult centrální ochrany hasiči	60 000
4	Pult centrální ochrany - agentura	36 000
5.	Náklady na modernizaci 2024	4 551 166
Celkem		5 447 166
Ostatní náklady		
1	Odvoz odpadu	200 000
2	Poplatky televize + OSA	110 000
Celkem		310 000

Zdroj: podklady získané od zadavatele viz. Podklady „Výpočet predikce Ebidta, eFi Palace a.s. 2025“

4) Míra kapitalizace

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 4,50 % pro bytové jednotky, 7,00% pro kanceláře a restauraci a 6,50% pro kongresový sál.. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 4,73 % pro bytové domy, resp. bytové jednotky (nízká rizikovost, avšak z principu opatrnosti).

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

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

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

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **4,73%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde minimální rizikovost pronajimatelnosti, majetek přináší výnosy z pronájmu,
- jedná se o majetek s větší obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb,
- jedná se o majetek s vysokým standardem vybavení celého objektu i garážových stání.

Ocenění - Výnosová hodnota

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	kanceláře restaurace	190 686	2 288 232	7,00
2.	Kancelářské prostory	kongresový sál+wellness	77 866	934 392	6,50
3.	Obytné prostory	krátkodobé ubytování + parkování	1 430 161	17 161 927	4,50
4.	Obytné prostory	dlouhodobé nájmy+ parkování	1 057 860	12 694 318	4,50
			33 078 869		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	193 529 078
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	33 078 869
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	75 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	24 809 152
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	110 000
Pojištění		Kč/rok	270 000
Opravy a údržba		Kč/rok	5 447 166
Správa nemovitosti		Kč/rok	5 120 000
Ostatní náklady		Kč/rok	310 000
Náklady celkem (OPEX)	V	Kč/rok	11 257 166
Čisté roční nájemné (obdoba EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	13 551 986
Míra kapitalizace		%	4,73
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	286 511 332
Zaokrouhleno			290 000 000

E.3 Výsledky analýzy dat

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

Výnosová hodnota	Hodnota (Kč)
	290 000 000,- Kč

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

290 000 000,- Kč

slovy: dvěštedevadesátmilionů Kč

Zdůvodnění stanovené výnosové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Zábrdovice.

Pozemky parc.č. 786 a pozemek parc.č. 787 leží defacto v centru města Brna.

V roce 2024 došlo oproti roku 2023 ke snížení výnosů, a to o více než 3 miliony Kč v důsledku uzavírání pokojů v BUDOVĚ A, z důvodu prováděných „rekonstrukcí“, které probíhaly od cca března do června 2024.

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

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

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

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

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných 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, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F. 2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/obchodovaných cen

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

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

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

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

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

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

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

Ad b) obchodované ceny

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

Volba metodického přístupu

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

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

Daný případ:

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny
K2	velikost objektu
K3	Lokalita poloha
K4	provedení a vybavení
K5	celkový stav
K6	vliv pozemku
K7	úvaha zpracovatele

1. Porovnávací hodnota na základě obchodovaných kupních smluv**A) Ateliéry / bytové jednotky dispozičního 1+KK, o výměře: ~23 až ~36 m²**

Popis uveden v jiné části znaleckého posudku.

Jedná se o ocenění bytových jednotek ve stávajících objektech (BUDOVA A a BUDOVA B). V objektu se nachází 88 ateliérů/ bytových jednotek o velikosti 1+kk až mezonetové byty. V budově A proběhla v roce 2024 *modernizace* vybavení ateliérů/bytových jednotek, kde byly nově instalovány klimatizační jednotky a vyměněny opotřebované prvky krátkodobé životnosti.

Zájmové ateliéry / bytové jednotky jsou dispozičního řešení 1+kk, o výměře cca od 23,00m² až 36,00m² (bez započtení plochy případné terasy, lodžie nebo balkónu) se tak řadí mezi velmi žádané bytové jednotky.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

01. V - 15819/2024 -702, bytová jednotka č. 509/4

Lokalita:

Zábrdovice

Popis:

Kupní smlouva uzavřená mezi SJM L.V./ T.D.K.N, ze dne 10.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 509/4 nacházející se ve 2.NP, na pozemku parc.č. 767, zapsaná na LV č. 4373, Brno.
Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha:

30,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva

1,00

K2 Velikosti objektu - obdobný

1,00

K3 Poloha – oceňovaná má lepší polohu k centru města

1,10

K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší

1,10

K5 Celkový stav – oceňovaná má po rekonstrukci a modernizaci

1,20

K6 Vliv pozemku - stejný

1,00

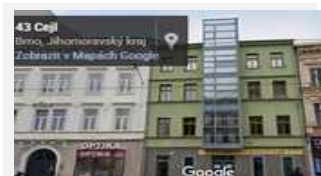
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní

1,00

43 Cestí

Brno, Jihomoravský kraj

Zobrazit v Mapách Google



Zdroj: katastr nemovitostí

Název:	02. V - 17407/2024 - 702			
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi R.M./J.B., ze dne 09.09.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 907/215, o velikosti 1+kk, na pozemku parc.č. 406/1, zapsaná na LV č. 2957, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.			
Užitná plocha:	34,80 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 K2 Velikosti objektu - obdobný1,00 K3 Poloha - obdobná1,00 K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší1,10 K5 Celkový stav – oceňovaná má po rekonstrukci1,10 K6 Vliv pozemku - stejný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			 Zdroj: katastr nemovitostí
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	34.80	123 563	1.21	149 511

Název:	03. V - 10567/2024 - 702			
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi M.B. /M.G., ze dne 03.06.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 287/425, o velikosti 1+kk, na pozemku parc.č.73/1, zapsaná na LV č. 2404, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.			
Užitná plocha:	36,20 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 K2 Velikosti objektu - obdobná1,00 K3 Poloha - oceňovaná má lepší parkovací možnosti1,05 K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší1,10 K5 Celkový stav - oceňovaná je po rekonstrukci1,10 K6 Vliv pozemku - stejný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			
Zdroj: katastr nemovitostí				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	36.20	99 448	1.27	126 299

Název:	04. V - 19550/2024 - 702			
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi I.T. /S.F., ze dne 16.10.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 303/4, o velikosti 1+kk, na pozemku parc.č.64,00, zapsaná na LV č. 1008, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.			
Užitná plocha:	33,10 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru města		1,20		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší		1,10		
K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší		1,10		
K6 Vliv pozemku - stejný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
				
Zdroj: katastr nemovitostí				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	33.10	90 634	1.45	131 419

Název:	05. V - 12696/2024 - 702			
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi M.Č. / SJM P.T. a H.T., ze dne 12.06.2024. Předmětem kupní			

smlouvy je bytová jednotka č. 298/3, o velikosti 1+kk, na pozemku parc.č. 34/1, zapsaná na LV č. 1416, k.ú. Zábrdovice, Brno.

Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha: 30,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 260 000	30,80	105 844	1,45	153 474

Minimální jednotková porovnávací cena 126 299 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 145 784 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 168 219 Kč/m²

Zaokrouhlená jednotková cena 146 000 Kč/m²

B) Ateliér/ bytová jednotka dispozičního 1+kk a 2+kk, o výměře: ~40 až ~55 m²

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 01. V 14459/2024 - 702

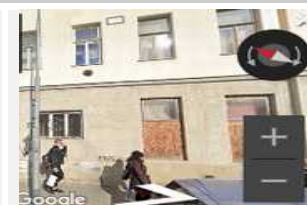
Lokalita: k.ú. Zábrdovice

Popis: Kupní smlouva uzavřená mezi O.M.B. / Z.S., ze dne 29.07.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 206/3, o velikosti 1+KK, na pozemku parc.č. 198, zapsaná na LV č.1648, k.ú. Zábrdovice, Brno.
Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha: 40,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru města	1,10
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,20
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 365 000	40,40	108 045	1,45	156 665

Název: 02. V - 17665/2024 - 702

Lokalita: k.ú. Zábrdovice

Popis: Kupní smlouva uzavřená mezi M.CH. / P.S., ze dne 17.09.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 290/623, o velikosti 1+kk, na pozemku parc.č. 73/6,73,1 a 74/4, zapsaná na LV č.4419, k.ú. Zábrdovice, Brno.
Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha: 53,50 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 990 000	53,50	93 271	1,45	135 243

Název:	03. V - 19951/2024 - 702
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi D.Š. / E.D., ze dne 10.10.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 628/7, o velikosti 2+kk, na pozemku parc.č. 968, zapsaná na LV č.514, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.
Užitná plocha:	55,20 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší vybavení	1,10
K5 Celkový stav - celkový stav je lepší	1,20
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	55,20	101 499	1,32	133 913

Minimální jednotková porovnávací cena	133 913 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	141 940 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	156 665 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	142 000 Kč/m²

C) Ateliér/ bytová jednotka dispozičního 3+kk a mezonet. jednotky , o výměře: ~60 až ~120 m²
 Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. V- 12346/2024 - 702
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi E.K / S.M., ze dne 29.05.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 924/56, o velikosti 3+kk, na pozemku parc.č. 53, zapsaná na LV č. 4045, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.
Užitná plocha:	72,80 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,10



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 200 000	72,80	140 110	1,10	154 121

Název:	02. V - 12899/2024 - 702
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi M.K / O.M., ze dne 03.02.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 461/7, o velikosti 3+kk, na pozemku parc. č. 765/3, zapsaná na LV č. 2862, k.ú. Zábrdovice, Brno. Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.
Užitná plocha:	100,30 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,10



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 200 000	100,30	91 725	1,10	100 898

Název: 03. V -16339/2024 - 702**Lokalita:** k.ú. Zábrdovice**Popis:** Kupní smlouva uzavřená mezi M.K / O.M., ze dne 14.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 939/16, o velikosti 4+kk, na pozemku parc. č. 254, zapsaná na LV č. 862, k.ú. Zábrdovice, Brno.

Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha: 71,30 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 900 000	71,30	124 825	1,10	137 308

Název: 04. V - 15736/2024 - 702**Lokalita:** k.ú. Zábrdovice**Popis:** Kupní smlouva uzavřená mezi R Bratislavská s.r.o./ K.B., ze dne 15.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 938/234, ateliér, na pozemku parc.č. 712, zapsaná na LV č. 2597, k.ú. Zábrdovice, Brno.

Zdroj: kupní smlouva, stav aktuální : 2024.

Užitná plocha: 69,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 025 000	69,50	115 468	1,00	115 468

Minimální jednotková porovnávací cena 100 898 Kč/m²Průměrná jednotková porovnávací cena 126 949 Kč/m²Maximální jednotková porovnávací cena 154 121 Kč/m²**Zaokrouhlená jednotková cena 130 000 Kč/m²**

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - BUDOVA A

BUDOVA A				
2. NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
201	1+kk	34,60	146 000	5 051 600
202	1+kk	28,70	146 000	4 190 200
203	1+kk	24,00	146 000	3 504 000
204	1+kk	24,20	146 000	3 533 200
205	1+kk	23,50	146 000	3 431 000
206	1+kk	24,10	146 000	3 518 600
207	1+kk	23,50	146 000	3 431 000
208	2+kk	45,10	142 000	6 404 200
209	1+kk	27,70	146 000	4 044 200
210	1+kk	26,40	146 000	3 854 400
211	1+kk	24,70	146 000	3 606 200
212	1+kk	25,80	146 000	3 766 800
213	1+kk	24,70	146 000	3 606 200
214	1+kk	27,20	146 000	3 971 200
215	2+kk	44,60	142 000	6 333 200
	CELKEM	384,20		62 246 000
3.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
301	1+kk	34,60	146 000	5 051 600
302	1+kk	29,30	146 000	4 277 800
303	1+kk	24,50	146 000	3 577 000
304	1+kk	24,70	146 000	3 606 200
305	1+kk	23,90	146 000	3 489 400
306	1+kk	24,60	146 000	3 591 600
307	1+kk	24,00	146 000	3 504 000
308	2+kk	45,80	142 000	6 503 600
309	1+kk	28,20	146 000	4 117 200
310	1+kk	26,80	146 000	3 912 800
311	1+kk	25,10	146 000	3 664 600
312	1+kk	26,20	146 000	3 825 200
313	1+kk	25,10	146 000	3 664 600
314	1+kk	27,60	146 000	4 029 600
315	2+kk	45,30	142 000	6 432 600
	CELKEM	435,70		63 247 800
4.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
401	1+kk	34,60	146 000	5 051 600
402	1+kk	29,90	146 000	4 365 400
403	1+kk	24,90	146 000	3 635 400
404	1+kk	25,20	146 000	3 679 200
405	1+kk	24,30	146 000	3 547 800
406	1+kk	25,00	146 000	3 650 000
407	1+kk	24,40	146 000	3 562 400
408	2+kk	46,60	142 000	6 617 200

409	1+kk	28,60	146 000	4 175 600
410	1+kk	27,30	146 000	3 985 800
411	1+kk	25,40	146 000	3 708 400
412	1+kk	26,70	146 000	3 898 200
413	1+kk	25,40	146 000	3 708 400
414	1+kk	28,10	146 000	4 102 600
415	2+kk	46,10	142 000	6 546 200
	CELKEM	442,50		64 234 200
5.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
501	1+kk	36,40	146 000	5 314 400
502	1+kk	30,60	146 000	4 467 600
503	1+kk	25,10	146 000	3 664 600
504	1+kk	25,50	146 000	3 723 000
505	1+kk	24,50	146 000	3 577 000
506	1+kk	25,30	146 000	3 693 800
507	1+kk	24,60	146 000	3 591 600
508	2+kk	47,80	142 000	6 787 600
509	3+kk mezonet	103,70	130 000	13 481 000
510	2+kk mezonet	77,40	130 000	10 062 000
511	2+kk mezonet	77,60	130 000	10 088 000
512	2+kk mezonet	76,00	130 000	9 880 000
513	2+kk mezonet	76,00	130 000	9 880 000
514	3+kk mezonet	116,10	130 000	15 093 000
	CELKEM	766,60		103 303 600
CELKEM BUDOVA A				293 031 600
Zaokrouhleně				293 000 000

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - BUDOVA B**BUDOVA B**

2.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
201	1+kk	40,80	142 000	5 793 600
202	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
203	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
204	1+kk	29,70	146 000	4 336 200
205	1+kk	29,70	146 000	4 336 200
206	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
207	2+kk	76,90	130 000	9 997 000
	CELKEM	264,40		37 208 800
3.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
301	1+kk	40,80	142 000	5 793 600
302	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
303	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
304	1+kk	29,70	146 000	4 336 200
305	1+kk	29,70	146 000	4 336 200

306	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
307	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
308	1+kk	41,80	142 000	5 935 600
	CELKEM	258,40		37 396 000
4.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
401	1+kk	40,80	142 000	5 793 600
402	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
403	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
404	1+kk	29,70	146 000	4 336 200
405	1+kk	29,70	146 000	4 336 200
406	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
407	1+kk	29,10	146 000	4 248 600
408	1+kk	41,80	142 000	5 935 600
	CELKEM	258,40		37 396 000
5.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
501	4+kk mezonet	72,90	130 000	9 477 000
502	2+kk	59,90	142 000	8 505 800
503	2+kk	59,90	142 000	8 505 800
504	4+kk mezonet	77,20	130 000	10 036 000
	CELKEM	269,90		36 524 600
6.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celkové ceny bytů (Kč)
501	4+kk mezonet	52,90	130 000	6 877 000
601	2+kk	64,60	130 000	8 398 000
602	2+kk	64,60	130 000	8 398 000
504	4+kk mezonet	54,60	130 000	7 098 000
	CELKEM	236,70		30 771 000
CELKEM BUDOVA B				179 296 400
Zaokrouhleně				179 300 000

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - BUDOVA A	293 000 000
Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - BUDOVA B	179 300 000
Celkem	472 300 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota na základě obchodovatelných realitních nabídek

Vzhledem k tomu, že je v současné době v dané lokalitě a jejím okolí omezený počet realitních nabídek (obdobných kanceláří), jsou nabídky převzaty i z městských částí města Brna.

A) Oceňovaná nemovitost – kancelářské prostory

Jedná se o kancelářské prostory nacházející se v Budově A uliční a dvorní část, západní křídlo.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej kanceláře 109 m²
Lokalita:	Brno střed
Popis:	<i>Nebytový prostor s klimatizací, vzduchotechnikou a vstupem přímo z ulice se nachází v přízemí polyfunkční stavby Palác Trnitá, která je dominantou nové Jižní čtvrti vznikající v docházkové vzdálenosti od centra města. K prostoru patří 2 garážová stání.</i> Stav: aktuální nabídka : 2024.

Užitná plocha: 109,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší, může být vyšší JC	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – oceňované je lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný se nemusí stavebně upravovat	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 000 000	109,00	100 917	1,26	127 155

Název: 02. Prodej kanceláře 30 m²

Lokalita: k.ú. Zábrdovice

Popis: *Nabízíme k prodeji moderně navrženou jednotku atelieru nebo i kanceláře o dispozici 1+kk o celkové ploše 30 m². Nabízíme možnost dokoupit i prostorné klasické parkovací stání umístěné ve dvoupodlažních podzemních garážích. Atelier lze využít na kancelář pro jednotlivce či malou firmu.*
Stav: aktuální nabídka : 2024.

Užitná plocha: 30,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má horší	0,95
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 614 000	30,00	153 800	0,95	146 110

Název: 03. Prodej kanceláře 37 m²

Lokalita: k.ú. Židenice

Popis: *V nově vznikajícím polyfunkčním domě na ulici Tábořská v Brně-Židenicích vám nabízíme atelier s výjimečnými standardy, který spojuje špičkovou kvalitu a skvělou polohu. Díky podlahové ploše 37,2 m² je prostor velmi variabilní, ať už prostor využijete pro své podnikání, nebo jako místo k osobnímu rozvoji.*
Stav: aktuální nabídka : 2024.

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu k centru	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 033 057	37,00	109 002	1,14	124 262

Název:	04. Prodej kanceláře 28 m²
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	Nabízím klidný a útulný prostor na práci ve známém kancelářském komplexu IBC na ulici Příkop. Kancelář je plně vybavena nábytkem na míru, který šikovně využívá veškerý volný prostor. Celodenní komfort při práci pak zajistí klimatizace spolu s předokenními žaluziemi. K dispozici je i vlastní, prakticky ukrytá, kuchyňka a toaleta. Je tu ale i možnost využít společné sociální zařízení na patře. V budově se nachází recepce s ostrahou a přístup do budovy je zajištěn 24/7 díky čipovému vstupu. Parkování lze zajistit ve vnitrobloku, a to po dohodě se správou budovy. Stav: aktuální nabídka : 2024.

Užitná plocha:	28,00 m ²
-----------------------	----------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav – oceňovaná je lepší je po rekonstrukci	1,20
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 150 000	28,00	112 500	1,14	128 250

Minimální jednotková porovnávací cena	124 262 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	131 844 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	146 110 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	132 000 Kč/m²

Ocenění kancelářských prostorů - BUDOVA A (uliční část)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě započitatelné užitné plochy :

V BUDOVĚ A se nachází celkem 330,55 m² podlahových ploch, které slouží administrativním účelům – jedná se o kancelářské plochy, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, apod.).

Místnost	Název	Plocha (m ²)	Koeficient (započitatelná plocha z podl. plochy)	Započitatelná plocha (m ²)	Jednotková cena (m ² / Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.10	WC hosté	5,45	0,50	2,73	132 000	360 360
1.11	recepce	37,28	1,00	37,28	132 000	4 920 960
1.12	kancelář	14,28	1,00	14,28	132 000	1 884 960
1.13	kancelář	14,46	1,00	14,46	132 000	1 908 720
1.14	kancelář	14,28	1,00	14,28	132 000	1 884 960
1.15	kancelář	13,07	1,00	13,07	132 000	1 725 240
1.16	kuchyňka	25,2	0,50	12,60	132 000	1 663 200
1.17	chodba	23,63	0,50	11,82	132 000	1 560 240
1.18	zasedací místnost	19,37	1,00	19,37	132 000	2 556 840
1.19	chodba	15,85	0,50	7,93	132 000	1 046 760
1.20	chodba	8,9	0,50	4,45	132 000	587 400
1.21	WC	1,35	0,50	0,68	132 000	89 760
1.22	WC	2,1	0,50	1,05	132 000	138 600
1.23	chodba	3,65	0,50	1,83	132 000	241 560

1.24	neobsazeno		0,00	0,00	132 000	0
1.25	zasedací místnost	15,74	1,00	15,74	132 000	2 077 680
1.26	kancelář	42,03	1,00	42,03	132 000	5 547 960
1.27	chodba	12,65	0,50	6,33	132 000	835 560
1.28	zavěšň	4,51	0,50	2,26	132 000	298 320
1.29	kancelář	25,66	1,00	25,66	132 000	3 387 120
1.30	zasedací místnost	31,09	1,00	31,09	132 000	4 103 880
Celkem		330,55		278,94		36 820 080
Zaokrouhleno						36 800 000

Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metodiky ČBA (např. komunikační a sociální prostory).

Ocenění kancelářských prostorů - BUDOVA A (dvorní, západní křídlo)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Místnost	Název	Plocha (m ²)	Koeficient (započitatelná plocha z podl. plochy)	Započitatelná plocha (m ²)	Jednotková cena (m ² /Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.1	sklad	33,16	1,00	33,16	132 000	4 377 120
1.2	kancelář	14,87	1,00	14,87	132 000	1 962 840
1.3	kancelář	14,53	1,00	14,53	132 000	1 917 960
1.4	kancelář	24,45	1,00	24,45	132 000	3 227 400
1.5	kancelář	14,30	1,00	14,30	132 000	1 887 600
1.6	sklad	26,22	1,00	26,22	132 000	3 461 040
1.7	kancelář	15,10	1,00	15,10	132 000	1 993 200
1.8	sklad	17,21	1,00	17,21	132 000	2 271 720
1.9	trafostanice	11,56	0,50	5,78	132 000	762 960
1.10	sklad	8,90	1,00	8,90	132 000	1 174 800
Celkem		180,30		174,52		23 036 640
Zaokrouhleno						23 037 000

Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metodiky ČBA (např. komunikační a sociální prostory).

Ocenění Kongresový sál – Budova B

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy.

Místnost	Název	Plocha (m ²)	Koeficient (započitatelná plocha z podl. plochy)	Započitatelná plocha (m ²)	Jednotková cena (m ² /Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.1	schodiště	21,97	0,00	0,00	0	0
1.4	úklidová místnost	1,29	0,50	0,65	132 000	85 800
1.5	technická místnost	5,43	0,50	2,72	132 000	359 040
1.6	technická místnost	6,00	0,50	3,00	132 000	396 000
1.8	kongresový sál	134,73	1,00	134,73	132 000	17 784 360
1.9	WC	28,94	0,50	14,47	132 000	1 910 040
Celkem		198,36				20 535 240
Zaokrouhleno						20 500 000

Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metodiky ČBA (např. komunikační a sociální prostory).

Ocenění Wellness, Fitness - Budova B

Jedná se o ocenění nebytových prostorů Wellness a Fitness, námi navrhovaná tržní hodnota pro prodeje uvažována v rámci celého objektu jako celku.

Oceňovaná zájmová nemovitost Wellness, Fitness

Užitná plocha:	1 NP 288,00m ² , 2 NP 81,00m ² = 369,00m ²
Plocha pozemku:	nerozhoduje

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 . Prodej obchodního prostoru 70 m²
Lokalita:	k.ú. Veveří
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji komerční prostory o rozloze 70 m² v atraktivní části Brno-Veveří. Tyto prostory jsou vhodné pro kadeřnictví, kosmetiku, masáže, nehtové studio nebo jiné aktivity. V ceně nemovitosti je zahrnuto jedno parkovací stání přímo před prostorem. Samozřejmostí jsou také samostatné měřiče na vodu, plyn a elektřinu. Prostory se nacházejí v přízemí budovy a budou zcela prázdné. Možnost připojení internetu. Stav: aktuální nabídka : 2024.</i>

Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - obdobné			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav – oceňovaná má lepší			1,10	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 245 000	70,00	103 500	1,05	108 675



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	02. Prodej obchodního prostoru 87 m²
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji lukrativní obchodní prostory v nově zrekonstruovaném komplexu "Rezidence Bratislava 31. Tento prostor se nachází na adrese Bratislava 31 a je ideální pro podnikání, které nabízí vynikající dostupnost i viditelnost díky výkladům orientovaných přímo do ulice, což přitahuje pozornost kolemjdoucích a zvyšuje atraktivitu obchodních prostor.. Stav: aktuální nabídka : 2024.</i>

Užitná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - obdobné			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobné			1,00	
K6 Vliv pozemku – oceňovaný má možnost parkování			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 380 000	87,00	61 839	1,14	70 496



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	03. Prodej obchodního prostoru 124 m²
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme zajímavý objekt na ulici Cejl, Brno Zábrdovice. Tento prostor situovaný v přízemí třípodlažního domu poskytuje užitnou plochu 124m², což nabízí dostatek místa pro různé podnikatelské aktivity. Interiér v přední části je částečně vybavený a vyniká flexibilitou pro úpravy dle potřeb budoucího vlastníka. Aktuálně je nemovitost využívána tak, že v přední části je provozováno asijské bistro, zadní část slouží jako skladové a ubytovací prostory nájemce. Do přední části je vstup možný i přímo z ulice. Velkou výhodou je možnost vjezdu a parkování ve dvorního traktu. Stav: aktuální nabídka : 2024.</i>

Užitná plocha:		124,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře		0,95		
K2 Velikosti objektu - obdobné		1,00		
K3 Poloha - obdobné		1,00		
K4 Provedení a vybavení – oceňovaná má modernější provedení a vybavení		1,20		
K5 Celkový stav – oceňovaný má lepší		1,10		
K6 Vliv pozemku - stejný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
				
		Zdroj: www.sreality.cz		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 990 000	124.00	72 500	1.25	90 625

Název:	04. Prodej obchodního prostoru 27 m²
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti vám nabízíme ke koupi nebytový obchodní prostor o celkové podlahové ploše 27 m², s celostěnovými výklady do galerie, umyvadlem se sv a tuv. Pro jednotky v 1.NP jsou dále k dispozici toalety a koupelna pro vlastníky jednotek. V budově IBC v blízkosti parku Koliště a Janáčkova divadla, je k dispozici ucelený soubor služeb - 24/7 recepce s ostrahou, obchody s kancelářskými potřebami, služby notářství a advokátních kanceláří, pojišťovny, lékařské ordinace, restaurace.</i> Cena činí 2 400 000,-Kč, tj. JC= 88 889,-Kč/m². Stav: aktuální nabídka : 2024.

Užitná plocha:		27,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - obdobné			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav – oceňovaná nemovitost má po rekonstrukci			1,10	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
				
		Zdroj: www.sreality.cz		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 400 000	27,00	88 889	1,05	93 333

Minimální jednotková porovnávací cena	70 496 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 782 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 675 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	91 000 Kč/m ²

Objekt Wellness & Fitness (Budova B)

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden na základě podlahové plochy. Celkem se jedná o 369,00 m² podlahových ploch.

Plochy Wellness slouží relaxačním účelům – jedná se o, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, apod.) a plochy fitness ty slouží sportovně-relaxačním účelům – jedná se o plochy Fitness, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, sklady, bar, recepce apod.).

Objekt může být obchodován pouze jako celek (jako soubor ploch sloužících stejnému účelu – wellness a fitness).

Výpočet porovnávací hodnoty	
Průměrná jednotková cena	91 000 Kč/m ²
Celková plocha oceňované nemovité věci 1. NP	369,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 579 000 Kč
Zaokrouhleno	33 600 000 Kč

Objekt Restaurace Tkalcovna

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden na základě užitné plochy. Objekt může být obchodován pouze jako celek.

V objektu Restaurace Stará Tkalcovna se nachází celkem 346,00 m² podlahových ploch, které slouží především k restauračním účelům – jedná se o plochy restaurace, vč. součástí a příslušenství (kuchyňské zázemí, sklady, chodby, sociální prostory, bar apod.).

Výpočet porovnávací hodnoty	
Průměrná jednotková cena	91 000 Kč/m ²
Celková plocha oceňované nemovité věci	346,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	31 486 000 Kč
Zaokrouhleno	31 500 000 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota zájmového majetku (souboru zájmového majetku) činí:

	(Kč/m²) v rozmezí	(Kč)
BUDOVA A (uliční část severní)	146 000,- až 130 000,-	293 000 000
BUDOVA B (dvorní část východní)	146 000,- až 130 000,-	179 300 000
Kancelářské prostory BUDOVA A (uliční část severní)	132 000,-	36 800 000
Kancelářské prostory BUDOVA A (dvorní část západní)	132 000,-	23 037 000
Kongresový sál BUDOVA B (dvorní část východní)	132 000,-	20 500 000
Wellness, Fitness (dvorní část jižní)	91 000,-	33 600 000
Restaurace Stará Tkalcovna (uliční část severní)	91 000,-	31 500 000
Celkem		617 737 000

Porovnávací hodnota zájmového majetku po zaokrouhlení (souboru zájmového majetku) činí:

618 000 000 Kč

F.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Přístup porovnávací	
- na základě realitních nabídek a kupních smluv	617 737 000,00
REKONCILIACE	
Tržní hodnota/ reálná hodnota zaokrouhleně činí	618 000 000,- Kč

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

618 000 000,- Kč

slovy: šestsetosmnáctmilionů Kč

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

G. ODŮVODNĚNÍ

G. 1 Interpretace výsledků analýzy

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

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné, výnosové a porovnávací metody, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací.

Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc ke komerčnímu využití – je na 75% pronajímána. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	618 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	290 000 000,00 Kč
Věcná hodnota	194 400 000,00 Kč
Výsledná porovnávací hodnota činí	618 000 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota/ reálná hodnota zaokrouhleně činí	618 000 000,00 Kč

G. 2 Kontrola postupu

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

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

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

- pozemek parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 4499**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
- pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 122**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění bylo zpracováno na základě stavu ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost eFi Palace s.r.o., ICO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, vedená u Krajského soudu v Brně.

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

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.

H.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti eFi Palace s.r.o., ICO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, 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 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.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a 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 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.

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.

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

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

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 122 a LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, činí:

618 000 000,- Kč

slovy: šestsetosmnáctmilionů Kč

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

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

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

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

H.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 122, k.ú. Zábrdovice
2. Výpis z LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice

H.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podíleli: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

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

b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,

d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

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

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010283/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6814-123/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 010283/ 2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

11

1. Výpis z LV č. 122, k.ú. Zábrdovice
2. Výpis z LV č. 4499, 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: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	29378702
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

787

1260 ostatní plocha

manipulační
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

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele ve prospěch cizí osoby po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 2 smlouvy

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 150201320300ZS01 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 08:15:38. Zápis proveden dne 14.04.2015.

V-7244/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 08:15

o Zástavní právo smluvní

ve výši 70.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 140.000.000,- Kč vzniklé do 31.3.2050

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 150201320300ZS01 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 08:15:38. Zápis proveden dne 14.04.2015.

V-7244/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 08:15

o Zástavní právo smluvní

ve výši 98.821.540,63 Kč, budoucí pohledávky do výše 197.643.081,26 Kč vzniklé do 31.12. 2052

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

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: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171013320300ZS01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 13:52:55. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-28349/2017-702

Pořadí k 30.11.2017 13:52

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 2.4. smlouvy

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171013320300ZS01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 13:52:55. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-28349/2017-702

Pořadí k 30.11.2017 13:52

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 19.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2013.

V-97/2013-702

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

RČ/IČO: 29378702

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

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: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2024 07:44:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	29378702	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

786

1536 zastavěná plocha a
nádvoří

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: 786

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/1	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	3658/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/2	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	3043/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/3	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	1930/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/4	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	2106/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/5	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	3697/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/6	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	141/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/7	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	206/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/8	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	289/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/9	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	197/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/10	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	380/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/11	ateliér	4500	obč.z.	287/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/12	ateliér	4500	obč.z.	240/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/13	ateliér	4500	obč.z.	242/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/14	ateliér	4500	obč.z.	235/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/15	ateliér	4500	obč.z.	241/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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

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

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/16	ateliér	4500	obč.z.	235/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/17	ateliér	4500	obč.z.	451/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/18	ateliér	4500	obč.z.	446/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/19	ateliér	4500	obč.z.	272/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/20	ateliér	4500	obč.z.	247/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/21	ateliér	4500	obč.z.	258/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/22	ateliér	4500	obč.z.	247/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/23	ateliér	4500	obč.z.	264/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/24	ateliér	4500	obč.z.	277/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/25	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	77/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/26	ateliér	4500	obč.z.	346/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/27	ateliér	4500	obč.z.	408/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/28	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/29	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/30	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/31	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/32	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/33	ateliér	4500	obč.z.	769/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/34	ateliér	4500	obč.z.	293/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/35	ateliér	4500	obč.z.	245/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/36	ateliér	4500	obč.z.	247/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/37	ateliér	4500	obč.z.	239/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/38	ateliér	4500	obč.z.	246/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/39	ateliér	4500	obč.z.	240/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/40	ateliér	4500	obč.z.	458/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/41	ateliér	4500	obč.z.	453/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/42	ateliér	4500	obč.z.	276/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/43	ateliér	4500	obč.z.	251/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/44	ateliér	4500	obč.z.	262/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/45	ateliér	4500	obč.z.	251/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/46	ateliér	4500	obč.z.	268/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/47	ateliér	4500	obč.z.	282/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/48	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	78/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/49	ateliér	4500	obč.z.	346/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/50	ateliér	4500	obč.z.	408/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/51	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/52	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/53	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/54	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/55	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/56	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/57	ateliér	4500	obč.z.	418/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/58	ateliér	4500	obč.z.	299/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/59	ateliér	4500	obč.z.	249/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/60	ateliér	4500	obč.z.	252/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/61	ateliér	4500	obč.z.	243/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/62	ateliér	4500	obč.z.	250/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/63	ateliér	4500	obč.z.	244/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/64	ateliér	4500	obč.z.	466/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/65	ateliér	4500	obč.z.	461/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/66	ateliér	4500	obč.z.	281/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/67	ateliér	4500	obč.z.	254/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/68	ateliér	4500	obč.z.	267/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/69	ateliér	4500	obč.z.	254/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/70	ateliér	4500	obč.z.	273/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/71	ateliér	4500	obč.z.	286/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/72	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	79/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/73	ateliér	4500	obč.z.	346/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/74	ateliér	4500	obč.z.	408/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/75	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/76	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/77	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/78	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/79	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/80	ateliér	4500	obč.z.	291/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/81	ateliér	4500	obč.z.	418/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/82	ateliér	4500	obč.z.	306/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/83	ateliér	4500	obč.z.	251/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/84	ateliér	4500	obč.z.	255/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/85	ateliér	4500	obč.z.	245/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/86	ateliér	4500	obč.z.	253/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/87	ateliér	4500	obč.z.	246/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/88	ateliér	4500	obč.z.	478/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/89	byt	4500	obč.z.	1160/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/90	byt	4500	obč.z.	760/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/91	byt	4500	obč.z.	798/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/92	byt	4500	obč.z.	776/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/93	byt	4500	obč.z.	783/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/94	byt	4500	obč.z.	1038/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/95	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	83/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/96	ateliér	4500	obč.z.	364/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/97	byt	4500	obč.z.	1259/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/98	ateliér	4500	obč.z.	599/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/99	ateliér	4500	obč.z.	599/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
234/100	byt	4500	obč.z.	1318/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/101	ateliér	4500	obč.z.	646/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/102	ateliér	4500	obč.z.	646/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
234/103	jiný nebytový prostor	4500	obč.z.	361/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

kabelového vedení VN, rozvaděče VN podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1044-23/2016

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 786

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.BM-014330037506/001 ze dne
03.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2016 12:46:48. Zápis proveden
dne 27.12.2016.

V-25917/2016-702

Pořadí k 09.11.2016 12:46

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: 786

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne
28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 16:18:28. Zápis proveden
dne 10.10.2023.

V-16118/2023-702

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

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

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na

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

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

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2024 07:41:10

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/>.