

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 095710/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

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, resp. na LV č. 4500 – se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky, 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.

Zadavatel : e-Finance, a.s.,
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : pro účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a
pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních
standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 20.02.2025, aktualizovaně dne 27.10.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.10.2025

Ev.číslo vydavatele: 7176-584/2025

**Použitý oceňovací
předpis :** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných
metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC
(edice 2025), 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.

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

V Brně, dne : 04.12.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

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

Omezující výhrady:

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

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
 - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
 - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- 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 (na bázi nemovitostní)
 - 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**, resp. na **LV č. 4500 – se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky**, 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 tedy provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 234/52, 602 00 Brno.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, 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., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického 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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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; 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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
– ocenění současného stavu v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti společnost 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 účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Ocenění bude provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s. Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směneno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

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.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

Metodika oceňování majetku a dluhů investičních fondů

Tato metodika specifikuje metody, postupy a zdroje používané pro ocenění vybraných druhů majetku a dluhů investičních fondů administrovaných AMISTA investiční společností, a. s. Účelem je vytvoření jednotné metodiky oceňování dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

V případě existence aktiva/ dluhu investičního fondu které svou charakteristikou nespádá do žádné níže specifikované kategorie, je metoda jeho ocenění posouzena na individuální bázi s přihlédnutím k metodě specifikované pro nejbližší kategorii. Ve všech případech je ocenění v návaznosti na § 196 zákona č. 240/2013 Sb. provedeno v souladu s požadavky mezinárodního standardu účetního výkaznictví (IFRS) 13 – ocenění reálnou hodnotou.

V případě aplikace odlišných postupů či zdrojů, než jaké jsou specifikovány v této metodice, je nutné odchýlení od metodiky zdůvodnit.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směneno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Pro stanovení reálné hodnoty byly zváženy tři přístupy definované v IFRS 13:

- porovnávací přístup (market approach),
- výnosový přístup (income approach),
- nákladový přístup (cost approach).

Na základě charakteru oceňované nemovitosti, dostupnosti tržních údajů a účelu ocenění byla jako **nejvhodnější zvolena porovnávací metoda**, která vychází z analýzy srovnatelných tržních transakcí s obdobnými nemovitostmi na relevantním trhu.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávajících objektů, jejíž využití směřuje k individuálním prodejům jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodeji obdobných nemovitostí v Brně a okolí, upravených o rozdíly v poloze, technickém stavu, dispozici, vybavení, podlaží, dostupnosti parkování a v časové korekci.

U kancelářských a komerčních prostor je zohledněna jejich budoucí konverze na byty, která ovlivňuje jejich reálnou tržní cenu.

Porovnávací metoda tak podle IFRS 13 nejlépe zachycuje současnou tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objektu rozprodat po jednotlivých jednotkách.

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63).

Pokud jsou k dispozici dostatečné tržní údaje o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před výnosovým nebo nákladovým, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání.

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 určení 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:** vymezování 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)**, vydělené mu odpovídající **kapitalizační mírou (r)** v % $V = (Z/r) \times 100$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

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

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

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

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

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **20.02.2025**, za přítomnosti pana Ivo Škaroupky, Account manager, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025** za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

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

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

Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti nalezené při místním šetření.

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

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel, a to dle stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu tj. ke dni **31.10.2025**.

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 2025), 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, developéři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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 rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16.10.2023

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je 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. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 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 rozdílu parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení 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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. v platném znění. 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. koupí a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

	Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptýlu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cen podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení 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. Obezpečný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbyvatelé životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných / obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitě věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

	Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020 (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.), anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.
--	---

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	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.370/2024 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 zjištěné 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 08/2025,
- 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.p.p. 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 26.09.2025, na LV č. 122 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.09.2025,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025, na LV č. 4499 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.09.2025,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025, na LV č. 4500 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.09.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 26.09.2025,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální, 31.01.2025,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- 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,
- Metodika administrátora AMISTA investiční společnost, a.s.,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2025,
- 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., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
 - ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
 - ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
 - ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
 - Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
 - Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,

- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12/2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, vydání – 03/2022,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, **ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU**, návrh, Praha, 2011,2014,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

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

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opaťení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění,
- zák.opaťení 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 informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)), v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění,
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 122, LV č. 4499 a LV č. 4500
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, 2025)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán města Brna s účinností od 31.01.2025 (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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Počet obyvatel:	400 566 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
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 (účinný 31.01.2025)

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	do středu města 0,700 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,30 km – stanice Brno hlavní nádraží
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 0,30 km – tramvajová zastávka Körnerova
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti uvnitř areálu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

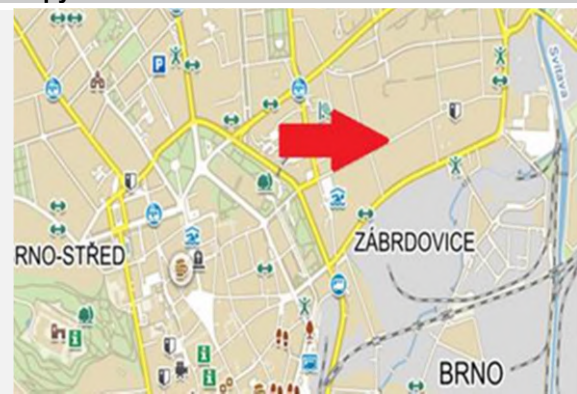
Umístění zájmového majetku na LV č.122, k.ú. Zábrdovice

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na LV č.4499 (LV č.4500), k.ú. Zábrdovice**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****Poloha, okolí a dopravní dostupnost**

Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Okolí: ☒ byt. zóna ☐ prům. zóna ☒ nákupní zóna ☐ ostatníDopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobusDopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř**Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :**

zdroj: www.dppcr.cz

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

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

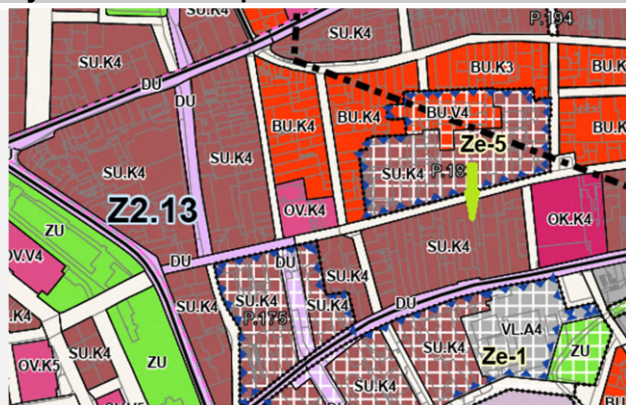
Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou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

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu města Brna

Aktuální územní plán

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

Výřez z územního plánu města Brna:



Legenda k územnímu plánu:

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

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

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

Přípustné využití: související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

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

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 122, LV č. 4499 a LV č. 4500, k.ú. Zábrdovice je 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.

Údaje katastru lze užívat 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. 122, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):

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
787	1260	ostatní plocha	manipulační plocha
			ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			

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

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

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
786	1536	zastavěná plocha a nádvoří	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 786			

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 4500, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		29378702	
B Nemovitostí			
Jednotky		Podíl na	
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	nemovitosti
		Typ jednotky	

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny zde a v Příloze (na LV č. 122, LV č. 4499 a LV č. 4500)

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Znalci nebyly předloženy výsledky případného radonového průzkumu v lokalitě.

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

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (vzniklá věc)
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace

Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti jsou v památkové rezervaci – nemovitá kulturní památka, památkové zóny, nemovitá národní kulturní památka.

Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Věcná břemena: EXISTUJÍ

	Vyjmenovaná rizika existují LV č. 4499
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 Holding, 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.	
Pořadí k 09.11.2016 12:46	
V-25917/2016-702	

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

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

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

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Zájmový pozemek parc.č. 788 se nachází v městské části Zábrdovice, při ulici Bratislavská 52 ve městě Brně. Multifunkční objekt - ubytovací zařízení eFi Palace Hotel se nachází v těsné blízkosti centra Brna, asi 7 minut pěšky, 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 dalším nájemcům. V Budově A je v 1.NP k dispozici mj. průjezd do dvora a centrální 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 Budova A a Budova B). Jako výsledek výstavby bylo navýšení ubytovací kapacity, kdy bylo zrealizováno dalších 28 ubytovacích jednotek 1+kk až 4+kk s výměrou od 24 do 164 m², které slouží k dlouhodobým nájům nebo ubytování hostů hotelu eFi Palace Hotel.

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 jsou 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 umyvadlem 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.

C.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 pásy
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	vápená 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 2025 – 1903 = 122 let,
u nových konstrukcí pak 2025 – 2013 = 12 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 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. Stropy	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	vápená 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 2025 – 1903 = 122 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 projítí, 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 2025 – 2015 = 10 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).

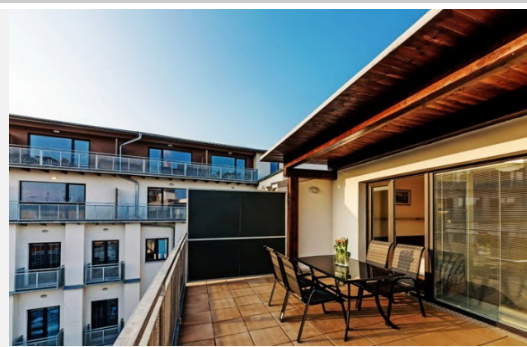
Dispozice ateliérů/ bytových jednotek - Budova A

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

Fotodokumentace**Dispozice ateliéru/ bytových jednotek - Budova B**

Primárně slouží Budova B pro krátkodobé pobyty s menším zastoupením dlouhodobých nájmu. 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 (m ²)
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.

Fitness

Místnost	Název	Plocha (m ²)
1.11	šatna muži	15,03
1.12	WC muži	5,30
1.13	sprcha muži	5,62
1.14	šatna ženy	15,03
1.15	WC ženy	5,30
1.16	sprchy ženy	5,62
1.17	umývárna muži	1,44
1.18	WC muži	1,25
1.19	umývárna ženy	1,44
1.20	WC ženy	1,25
1.21	chodba	14,93
1.22	předsíň	4,29
1.23	recepce	13,28
1.24	bar	25,38
1.25	posilovna	66,20
1.26	sklad prádla	4,78
1.27	chodba	25,97
1.28	kancelář	7,64
1.35	WC	4,55
CELKEM		224,30

Wellness

Místnost	Název	Plocha (m ²)
2.36	schodiště	12,71
2.37	chodba	10,58
2.38	odpočívárna	31,72
2.39	umývárna	1,71
2.40	WC	1,98
2.41	sprchy + vědra	5,29
2.42	finská sauna	11,89
2.43	parní sauna	6,50
2.44	úklidová komora	2,21
2.45	technická místnost	2,21
2.46	terasa	11,63
2.47	zelená střecha	12,47
Celkem		110,88

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)



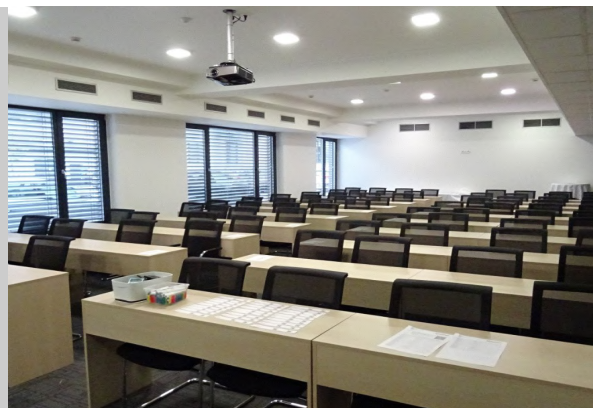
Pohled do dvora – parkovací stání + západní část



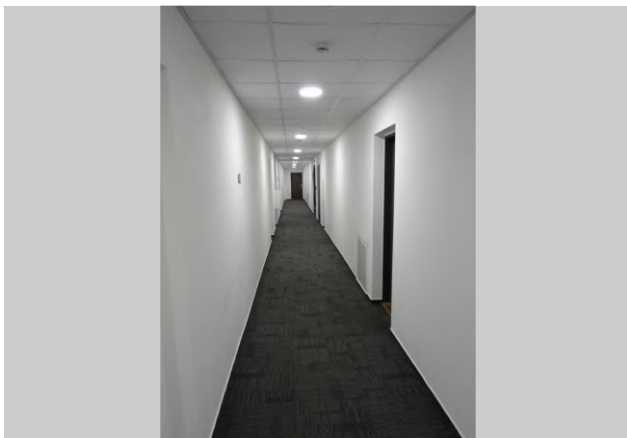
Pohled přes parkoviště na dvorní jižní část (Wellness)



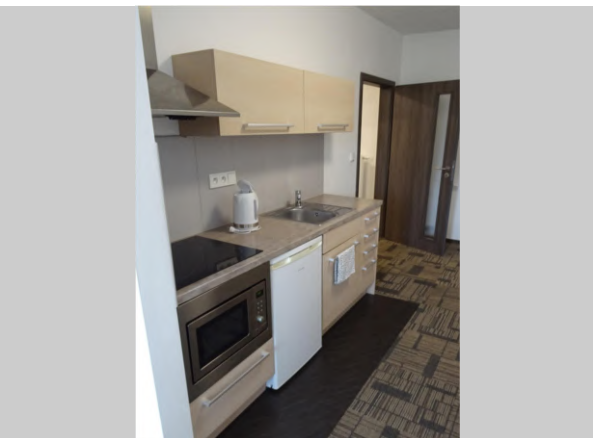
Pohled na východní část (Budova B)



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



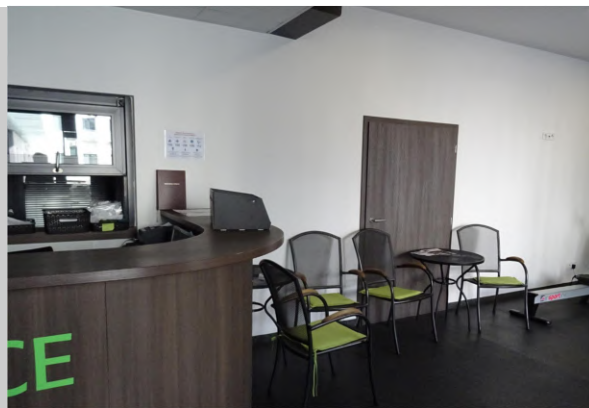
Fitness



Restaurace



Kotelna



Recepce

Venkovní bazén s protiproudem
Zdroj: vlastní

Wellness- odpočívárna

C.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 (oddílná)
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.

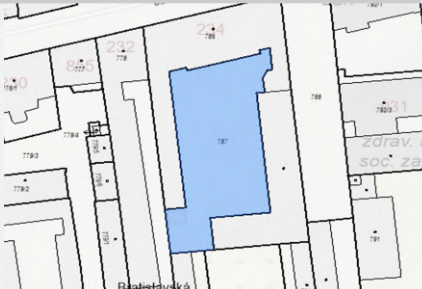
C.3.8.3 Pozemky

Pozemky jsou zapsané na LV č.122 a LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice

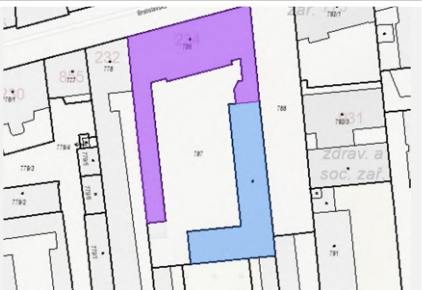
Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou rovinného charakteru, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace. Pozemky jsou mimo záplavové území. Pozemky jsou v ochranném pásmu městské památkové zóny/ rezervace.

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:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka:
Parc.č. 787 		Pozemek je obdélníkového tvaru o celkové výměře 1260m ² , - 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:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka:
Parc.č.786 		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 1536 m ² , -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

Území města Brna prochází kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech, hodně stoupá. S nástupem nové politické garnitury došlo k rozpořívování rozhodujících stavebních projektů. Město Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Celé území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejnými rozvody elektřiny, kanalizací, vodovody, plynovody, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční. S přihlédnutím k velikosti města platí, že trh s pozemky odpovídá významu města a je spíše větší poptávka než nabídka.

Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu v roce, 2022 došlo k postupnému útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí a dopravních staveb v současné době se začínají investiční aktivity zvyšovat zejména u dopravních staveb.

V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích zvýšená a prožila opětovný nárůst po předcházejícím ekonomickém poklesu, což vedlo původně ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití.

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.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. 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 rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.

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.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekával mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15-45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- **Mírný růst cen:** Očekává se spíše pozvolný růst cen pozemků a nemovitostí, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti.
- **Stavební pozemky:** U těchto typů pozemků se očekává pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně.
- **Zemědělské a lesní pozemky:** V roce 2025 se odhaduje průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m².
- **Ekonomické a politické vlivy:** Klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi. Geopolitické napětí však představuje faktor nejistoty.
- **Regionální rozdíly:** Je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech.
- **Změny životního stylu:** Nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí

Trh s pozemky v roce 2025 začíná v Česku fází stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických

podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tlačit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025>

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. house price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže $4 \times 2,4 = 10 \%$). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

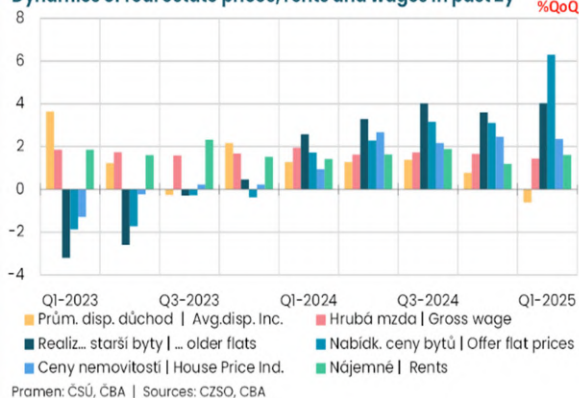
Ten 10 % nárůst se týká tzv. house price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone).

Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

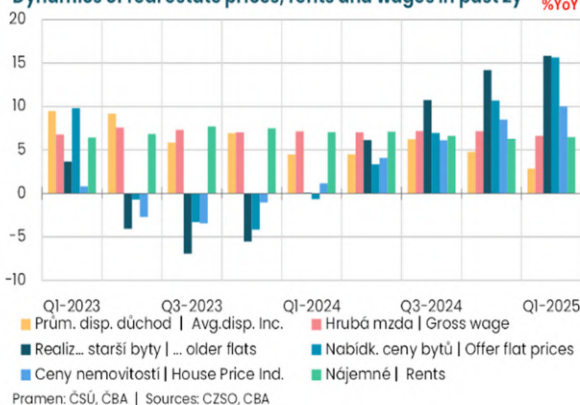
ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějakou tu šáru cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. house price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.

Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech
Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y %QoQ



Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech
Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y %YoY

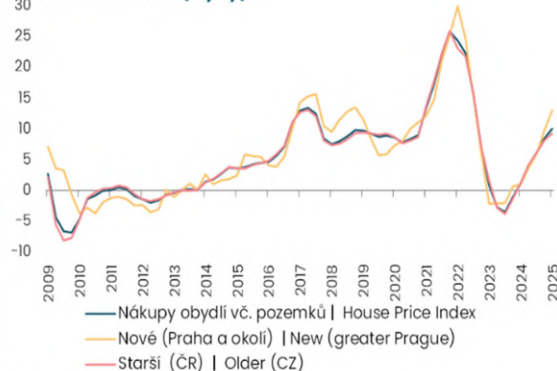


Změna ceny nemovitostí za posledních x let (%) Real estate price change within x years (%)



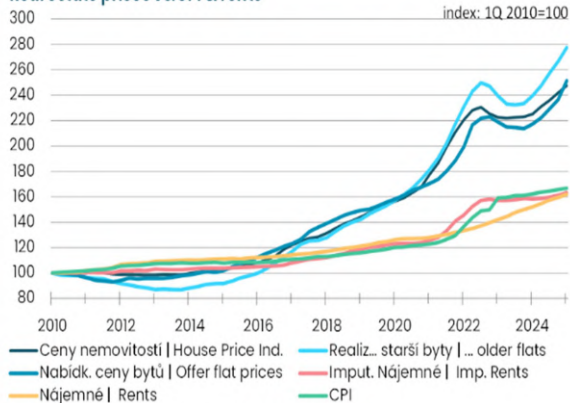
Pramen: ČSÚ, ČBA | Source: CZSO, CBA

Index cen bytových nemovitostí (% meziročně) House Price Index (%yoy)



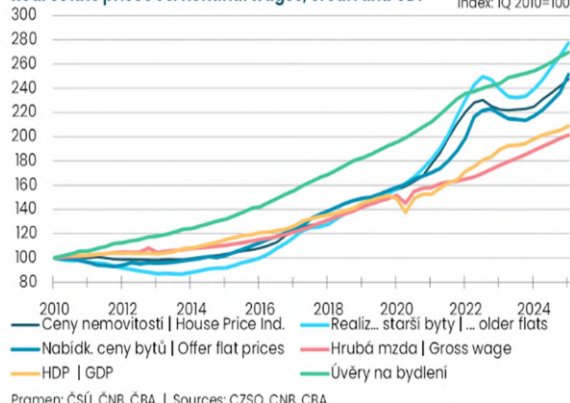
Pramen: ČSÚ, ČBA | Source: CZSO, CBA

Ceny nemovitostí vs. spotřebitelské ceny a nájmy Real estate prices vs. CPI & rents



Pramen: ČSÚ, ČNB, ČBA | Sources: CZSO, ČNB, CBA

Ceny nemovitostí vs. nominální mzdy, úvěry a HDP Real estate prices vs. nominal wages, credit and GDP

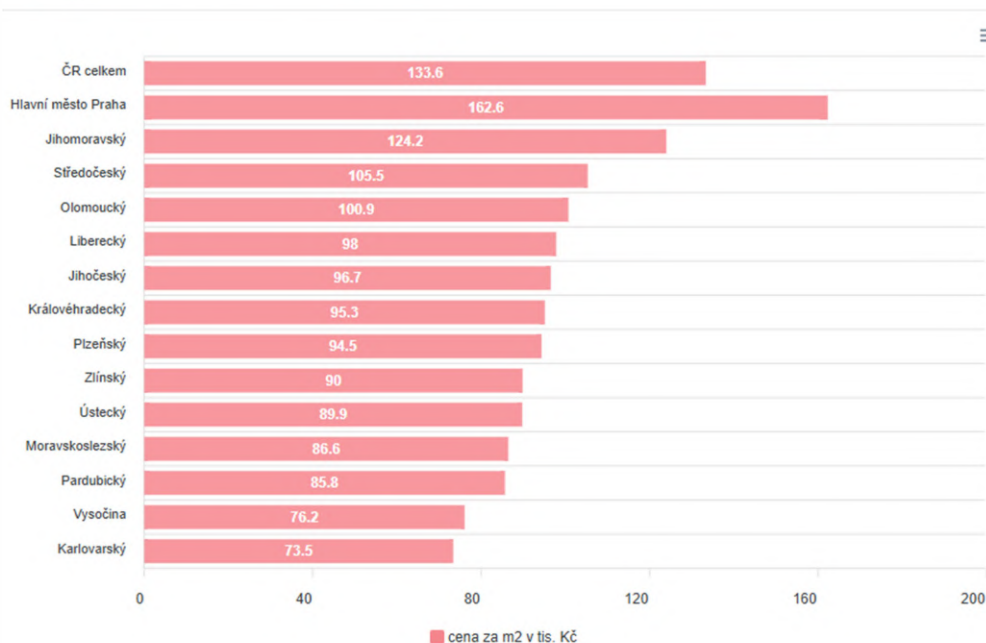


Pramen: ČSÚ, ČNB, ČBA | Sources: CZSO, ČNB, CBA

Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti>

Ceny nových a zánovných bytů dle krajů Q2-2025



Poznámka

Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovných bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových / zánovných bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovných bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".

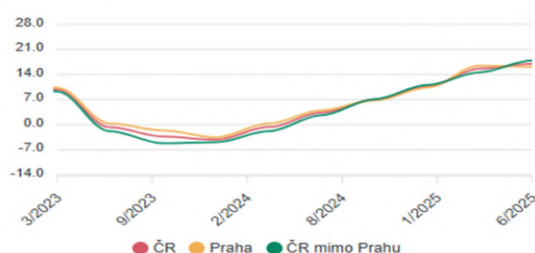
Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také dat společnosti Flat Zone.

Vývoj nabídkových cen nemovitostí (% yoy)

17,0 % yoy

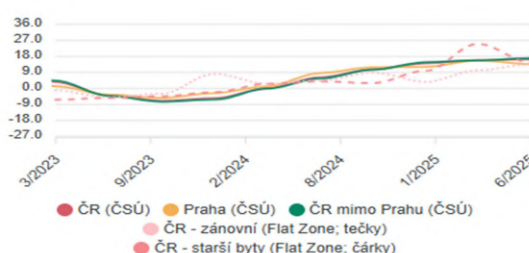
Q2 / 2025



Vývoj realizovaných cen starších bytů (% yoy)

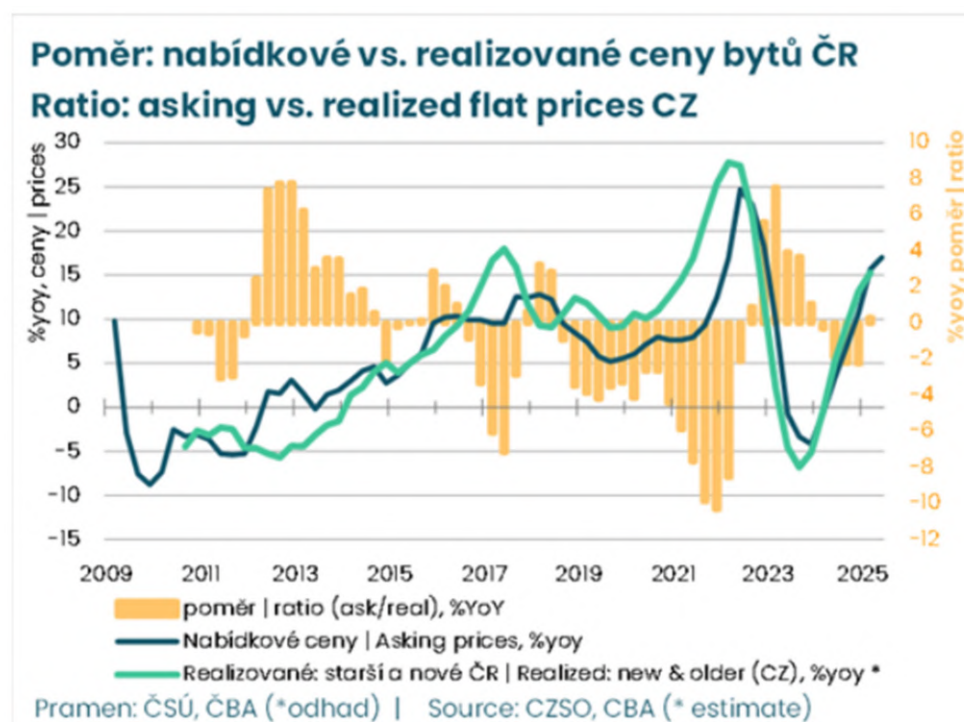
16,3 % yoy

Q2 / 2025



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcí v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodejů v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m² (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m²; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubylo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny>

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

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ (na bázi nemovitostní)

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)

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

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

OCENĚNÍ 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 zbývající 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. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2025), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 60 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

Pro případ tržního ocenění platí:

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

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

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

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

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

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

- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se 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 zbývajcí 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 K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = 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 K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K_2 a K_3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

V tomto znaleckém posudku je použit postup ocenění formou ukazatelů THU – uvádíme pro ilustraci. jedná se o starší budovu, dostavbu nové budovy B, (v roce 2015), na budově A byly provedeny různé stupně stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*).

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

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika,

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

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

Účel:

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

Účelové měrné jednotky:

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

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html

Ocenění nákladovým přístupem**1.Věcná hodnota staveb dle THU****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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.PP	$21,61 \cdot 15,15 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	341,33
1.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
	$5,00 \cdot 10,49 + 12,00 \cdot 5,00 + 9,45 \cdot 5,00$	=	159,70
2.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
3.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
4.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
5.NP + 6.NP	$(38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00) \cdot (1,10) + 285,00$	=	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, výměníková 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	A	100
28. zprovoznění a měření TČ	zprovoznění a měření TČ	A	100

Jednotková cena	10 650 Kč/m ³
Množství	16 578,41 m ³
Reprodukční cena	176 560 067 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	5 561 642	5 508 674	3,25
1. Základy vč. zemních prací	6,30	5 561 642	0	0,00
2. Svislé konstrukce	15,00	22 511 409	22 334 848	13,17
2. Svislé konstrukce	15,00	3 972 602	3 937 289	2,32
3. Stropy	8,20	14 477 925	14 371 989	8,47
4. Krov, střecha	6,10	10 770 164	10 681 884	6,29
5. Krytiny střech	2,70	4 767 122	4 731 810	2,79
6. Klempířské konstrukce	0,60	1 059 360	1 059 360	0,62
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	12 535 765	12 447 485	7,33
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	5 649 922	5 614 610	3,31
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	5 473 362	5 438 050	3,20
10. Schody	2,80	4 943 682	4 908 370	2,89
11. Dveře	3,80	6 709 283	6 656 315	3,92
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	10 417 044	10 346 420	6,09
14. Povrchy podlah	3,30	5 826 482	5 791 170	3,41
15. Vytápění	4,90	8 651 443	8 580 819	5,05
16. Elektroinstalace	5,80	10 240 484	10 169 860	5,99
17. Bleskosvod	0,30	529 680	529 680	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,30	5 826 482	5 791 170	3,41
19. Vnitřní kanalizace	3,20	5 649 922	5 614 610	3,31
20. Vnitřní plynovod	0,30	529 680	529 680	0,31
21. Ohřev teplé vody	2,20	3 884 321	3 849 009	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	3 178 081	3 160 425	1,86
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	7 592 083	7 539 115	4,44
24. Výtahy	1,40	2 471 841	2 454 185	1,45
25. Ostatní	4,40	7 768 643	7 715 675	4,54
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. tepelné čerpadla	0,50	882 800	0	0,00
28. zprovoznění zaměření TČ	0,23	406 088	0	0,00
Upravená reprodukční cena			169 762 504 Kč	
Množství			16 578,41 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		10 240 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	3,25	100,00	3,25	3,25	122	175	69,71	2,2656
2. Svislé konstrukce	S	13,17	100,00	13,17	13,17	122	140	87,14	11,4763
2. Svislé konstrukce	S	2,32	100,00	2,32	2,32	10	140	7,14	0,1656
3. Stropy	S	8,47	100,00	8,47	8,47	122	140	87,14	7,3808
4. Krov, střecha	S	6,29	100,00	6,29	6,29	10	23	43,48	2,7349
5. Krytiny střech	S	2,79	100,00	2,79	2,79	10	60	16,67	0,4651
6. Klempířské konstrukce	S	0,62	100,00	0,62	0,62	10	55	18,18	0,1127
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,33	100,00	7,33	7,33	10	65	15,38	1,1274
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,31	100,00	3,31	3,31	10	45	22,22	0,7355
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	3,20	3,20	10	40	25,00	0,8000
10. Schody	S	2,89	100,00	2,89	2,89	122	140	87,14	2,5183

11. Dveře	S	3,92	100,00	3,92	3,92	10	65	15,38	0,6029
13. Okna	S	6,09	100,00	6,09	6,09	10	65	15,38	0,9366
14. Povrchy podlah	S	3,41	100,00	3,41	3,41	7	47	14,89	0,5077
15. Vytápění	S	5,05	100,00	5,05	5,05	10	35	28,57	1,4428
16. Elektroinstalace	S	5,99	100,00	5,99	5,99	10	37	27,03	1,6191
17. Bleskosvod	S	0,31	100,00	0,31	0,31	10	40	25,00	0,0775
18. Vnitřní vodovod	S	3,41	100,00	3,41	3,41	10	35	28,57	0,9742
19. Vnitřní kanalizace	S	3,31	100,00	3,31	3,31	10	45	22,22	0,7355
20. Vnitřní plynovod	S	0,31	100,00	0,31	0,31	10	35	28,57	0,0886
21. Ohřev teplé vody	S	2,27	100,00	2,27	2,27	10	30	33,33	0,7566
22. Vybavení kuchyní	S	1,86	100,00	1,86	1,86	10	22	45,45	0,8454
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,44	100,00	4,44	4,44	10	45	22,22	0,9866
24. Výtahy	S	1,45	100,00	1,45	1,45	10	40	25,00	0,3625
25. Ostatní	S	4,54	100,00	4,54	4,54	10	55	18,18	0,8254
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			40,5000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	981
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	16 578,41
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 240
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 240
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	169 762 918
Opotřebení	%	40,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	101 008 936
1.1 Severní uliční objekt a dvorní část západní (Budova A) – zaokrouhleno101		101 009 000

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

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 = $8\,154,04 / 2\,611,16 = 3,12\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,611,16 / 6 = 435,19\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(47,04 \cdot 9,38) \cdot (3,75)$	=	1 654,63 m ³
	$(3,00 \cdot 9,87) \cdot (3,90)$	=	115,48 m ³
	$(13,38 \cdot 9,87) \cdot (4,11)$	=	542,77 m ³
2.NP	$(47,04 \cdot 8,21) \cdot (2,88)$	=	1 112,25 m ³
	$(13,38 \cdot 9,87) \cdot (3,08)$	=	406,75 m ³
3.NP	$(47,04 \cdot 8,21) \cdot (2,88)$	=	1 112,25 m ³
4.NP	$(47,04 \cdot 8,21) \cdot (2,88)$	=	1 112,25 m ³
5.NP	$(47,04 \cdot 8,21) \cdot (2,88)$	=	1 112,25 m ³
6.NP	$((5,1 \cdot 5,61) + (31,2 \cdot 7,31) + (5,2 \cdot 8,38) + (5,55 \cdot 5,61)) \cdot (3,21)$	=	1 063,78 m ³
základy	$(1,25 \cdot 47,04 \cdot 2 + 0,90 \cdot 47,04 + 0,90 \cdot 9,38) \cdot (0,80)$	=	134,70 m ³
základy	$(1,25 \cdot 3,00 \cdot 2 + 0,90 \cdot 9,87) \cdot (0,80)$	=	13,11 m ³
základy	$(1,25 \cdot 13,38 \cdot 2 + 0,90 \cdot 9,87) \cdot (0,80)$	=	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 m³

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 konstrukce.	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, ASŘ TP a MAR	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	6,30	6,30	10	200	5,00	0,3150
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	15,00	15,00	10	200	5,00	0,7500
3. Stropy	S	8,20	100,00	8,20	8,20	10	200	5,00	0,4100
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	6,10	6,10	10	150	6,67	0,4069
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	2,70	2,70	10	80	12,50	0,3375
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	0,60	0,60	10	80	12,50	0,0750
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	7,10	7,10	10	80	12,50	0,8875
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	3,20	3,20	10	60	16,67	0,5334

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	3,10	3,10	10	50	20,00	0,6200
10. Schody	S	2,80	100,00	2,80	2,80	10	200	5,00	0,1400
11. Dveře	S	3,80	100,00	3,80	3,80	10	80	12,50	0,4750
13. Okna	S	5,90	100,00	5,90	5,90	10	80	12,50	0,7375
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	3,30	3,30	10	80	12,50	0,4125
15. Vytápění	S	4,90	100,00	4,90	4,90	10	50	20,00	0,9800
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	5,80	5,80	10	50	20,00	1,1600
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	10	50	20,00	0,0600
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	3,30	3,30	10	50	20,00	0,6600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	3,20	3,20	10	50	20,00	0,6400
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	10	50	20,00	0,0600
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	2,20	2,20	10	40	25,00	0,5500
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,80	1,80	10	30	33,33	0,5999
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	4,30	4,30	10	60	16,67	0,7168
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	10	50	20,00	0,2800
25. Ostatní	S	4,40	100,00	4,40	4,40	10	100	10,00	0,4400
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				12,2000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	603
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	8 414,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	12 130
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	12 130
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	102 062 912
Opotřebení	%	12,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	89 611 237
1.2. Dvorní část východní a jižní (Budova B) zaokrouhleně		89 611 000

Věcná hodnota staveb	
Objekt	Cena (Kč)
Severní uliční objekt a západní dvorní objekt (Budova A)	101 009 000
Dvorní část východní a jižní (Budova B)	89 611 000
Celkem	190 620 000

2. Ocenění Věcná hodnota ostatních staveb

23.1 Venkovní úpravy

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		271 825 830,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,050
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena	=	13 591 291,50 Kč
Zaokrouhleno		13 591 000,- Kč

3. Ocenění pozemků ve vztahu k nákladové metodě

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

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 správní 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.

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí (její cenu zatím neznám) a srovnatelnou nemovitostí (její cenu znám např. z kupní smlouvy). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

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 - 1,00
K2	velikost pozemku - 0,95 – 1,05
K3	poloha pozemku - 1,30
K4	dopravní dostupnost - 0,90 – 0,95
K5	možnost zastavění pozemku - 1,00 – 1,20
K6	intenzita využití pozemku - 1,20 – 1,30
K7	vybavenost pozemku - 1,10 – 1,30
K8	úvaha zpracovatele ocenění - 1,03 – 1,06

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, Princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Ocenění:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Název:	01. V-22411/2022-70, 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. Celková cena činí 4 300 000.-Kč, tj. JC= 11 977,72 Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2022				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší0,95 poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru1,30 dopravní dostupnost - oceňovaný nemá možnost parkování0,95 možnost zastavění poz. - obdobná1,10 intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší1,20 vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí1,30 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)1,06				
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	2,13	25 512,44	



Název:	02. V-7942/2022-702, parc.č.: 684			
Lokalita:	k.ú. Staré Brno			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi T.M./B.Š. ze dne 08.04.2022. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.682, výměra 780 m ² , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č.683, výměra 1660 m ² , druh pozemku ostatní plocha, pozemek parc.č.684, výměra 2694 m ² , druh pozemku zahrada. Celková cena činí 51 000 000,- Kč, tj. JC= 9 933,77 Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2022			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 velikost pozemku - oceňovaný je menší - JC může být vyšší1,05 poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru1,30 dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování0,90 možnost zastavění poz. - obdobná1,00 intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší1,30 vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí1,10 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)1,06			
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	1,86	18 476,81

Název:	03. V-12213/2023-702, parc.č.: 533/7			
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi ČR – UZSVM / R.G. a M. P. ze dne 26.05.2023. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.533/7, výměra 103 m ² , druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace. zdroj: kupní smlouva, stav: 2023			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - kupní smlouva1,00 velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší0,95 poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru1,30 dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování0,95 možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší1,20 intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší1,20 vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí1,30 úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2023/2024)1,03			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
959 000	103	9 310.68	2.26	21 042.14

Minimální jednotková porovnávací cena	18 476,81 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 677,16 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 512,54 Kč/m ²
Zaokrouhleně	21 700,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

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

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

Celkem jsme získali 5 cenových informací (reprezentanty). Tři reprezentanti jsou ve formě kupních smluv a další 2 reprezentanti jsou z nabídek realitních kanceláří. Výše zmíněné kupní smlouvy byly realizovány v letech 2022 a 2023. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k

připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že pro daný účel bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy, čímž se tak dostáváme do úrovně obvyklé ceny. 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, Princip opatrnosti).

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1712 ve výši 21 700,- Kč/m².

Pozemek parc. č. 3811 je celý zastavěný budovami, zde volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.3811, k.ú. Černá Pole potom bude zaokrouhleně 18 450,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	786	1536	18 450,00	28 339 200
ostatní plocha - jiná plocha	787	1260	18 450,00	23 247 000
Celkem		2 796		51 586 200
Celkem zaokrouhleno				51 600 000

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch Smíšených obchodu a služeb (S - stabilizované, SU – smíšené obytné všeobecné), tyto plochy mohou obsahovat bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; o služby a nerušící výrobu; o sport. Smíšené plochy mohou mít přípustné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Jako podmíněné využití jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

D.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění staveb Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt Brno	
Věcná hodnota staveb - celkem:	190 620 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy	
Věcná hodnota ostatních staveb zjednodušeným způsobem- celkem:	13 591 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
Pozemek parc.č. 786 a pozemek parc.č.787, k.ú. Zábrdovice	
Hodnota pozemků - celkem:	51 600 000,- Kč
Celkem	255 811 000,- Kč
Zaokrouhleně	255 800 000,- Kč

Nákladová (věcná) hodnota zájmového majetku k datu 31.10 2025
v k.ú. Zábrdovice, činí:

255 800 000,- Kč

slovy: dvěšřěpadesářřěřmilionůřmřsettisíc Kč

Tuto řást řznaleckého řposudku řpracoval: řMgr. řDana řSořjková, řIng. řJaroslav řHába, řMBA.

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ (na bázi nemovitostní)

E.1 Popis postupu při analýze dat

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

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

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

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní), OCENĚNÍ POZEMKU

F.1 Popis postupu při analýze dat

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

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

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

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

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

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

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

Rozlišujeme pojmy:

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

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich 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 $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

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

Volba metodického přístupu

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

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

Daný případ:

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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	Lokalita
K3	Typ stavby
K4	Stáří
K5	Garáž
K6	Velikost
K7	Vybavení

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, Princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do stabilizované funkční plochy smíšené obytné všeobecné na pozemku parc.č.786 a resp. parc.č.787, v k.ú. Zábrdovice způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, resp. ostatní plocha – manipulační plocha.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty /reálné hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje z katastru nemovitostí, a to kupní smlouvy a nabídky realitních kanceláří.

1. Porovnávací hodnota na základě obchodovaných cen (kupních smluv)**A) Ateliéry/ bytové jednotky**

Popis uveden v jiné části znaleckého posudku.

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.

Celkem bylo nalezeno 6 kupních smluv - porovnávacích reprezentantů, z nichž bylo použito 5 reprezentantů, kteří se nejvíce podobali kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

1.1 Ateliery / bytové jednotky o velikosti 1+kk, o výměře: ~23 až ~42 m²**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. Celková cena činí 3 550 000.-Kč, tj. JC= 116 013,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková
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 - oceňovaná má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší parkovací podmínky	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 550 000	30,60	116 013	1,37	158 938

Název:	02. V - 17407/2024 - 702
Lokalita:	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. Celková cena činí 4 300 000.-Kč, tj. JC= 123 563,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková
Užitná plocha:	34,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 300 000	34,80	123 563	1,25	154 454

Název:	03. 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. Celková cena činí 3 000 000.-Kč, tj. JC= 90 634,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková
Užitná plocha:	33,10 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 - oceňovaná má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,20
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,36	123 262

Název:	04. 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. Celková cena činí 3 260 000.-Kč, tj. JC= 105 844,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková
Užitná plocha:	30,80 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 - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,20
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má dobré parkovací podmínky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,50	158 766

Název:	05. 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. Celková cena činí 4 365 000.-Kč, tj. JC= 108 045,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok: 2024, cena celková
Užitná plocha:	40,40 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,20
K6 Vliv pozemku - lepší parkovací podmínky uvnitř objektu	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 2,6% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,50	162 068

Minimální jednotková porovnávací cena	123 262 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	151 498 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	162 068 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	151 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako přednost zájmové bytové jednotky vidíme jednoznačně v její poloze vzhledem k samotnému centru města Brna a z toho vyplývající její snadnou dopravní dostupnost běžnými dopravními prostředky, ale i MHD a případně dopravou IDS JmK. Zájmové bytové jednotky a výměře mezi 23,00 až 40,00 m² se tak řadí mezi velmi žádané bytové jednotky. Vhodné zejména jako „startovací byt“ nebo jako byt vhodný pro nájemce či firemní zaměstnance.

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byly použity výhradně reprezentanti z řad kupních smluv.

Celkem znalec získal 7 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně se znalec rozhodl

použití pouze 5 kupních smluv, jelikož dle našeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 123 262,- Kč/m² do 162 068,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Vzhledem k trendu posledních let, kdy dochází ke stabilizování sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě. Současně roste poptávka jak po nájemním bydlení, tak i po koupi bytových jednotek do osobního vlastnictví. Kdy je statisticky zaznamenán pozvolný, avšak setrvalý růst cen bytových jednotek až do současnosti resp. k datu ocenění. Rovněž ze statistik vyplývá, že se rozdíl mezi nabídkovým a realizovanými cenami se snižuje.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovité věci považuje znalec za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované/ zasmělněné transakce, upravil znalec každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - Budova A:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Budova A					
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2.NP	201	1+kk	34,60	151 000	5 224 600
	202	1+kk	28,70	151 000	4 333 700
	203	1+kk	24,00	151 000	3 624 000
	204	1+kk	24,20	151 000	3 654 200
	205	1+kk	23,50	151 000	3 548 500
	206	1+kk	24,10	151 000	3 639 100
	207	1+kk	23,50	151 000	3 548 500
	209	1+kk	27,70	151 000	4 182 700
	210	1+kk	26,40	151 000	3 986 400
	211	1+kk	24,70	151 000	3 729 700
	212	1+kk	25,80	151 000	3 895 800
	213	1+kk	24,70	151 000	3 729 700
	214	1+kk	27,20	151 000	4 107 200
Celkem					51 204 100

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3.NP	301	1+kk	34,60	151 000	5 224 600
	302	1+kk	29,30	151 000	4 424 300
	303	1+kk	24,50	151 000	3 699 500
	304	1+kk	24,70	151 000	3 729 700
	305	1+kk	23,90	151 000	3 608 900
	306	1+kk	24,60	151 000	3 714 600
	307	1+kk	24,00	151 000	3 624 000
	309	1+kk	28,20	151 000	4 258 200
	310	1+kk	26,80	151 000	4 046 800
	311	1+kk	25,10	151 000	3 790 100
	312	1+kk	26,20	151 000	3 956 200
	313	1+kk	25,10	151 000	3 790 100
	314	1+kk	27,60	151 000	4 167 600
Celkem					52 034 600

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	401	1+kk	34,60	151 000	5 224 600
	402	1+kk	29,90	151 000	4 514 900
	403	1+kk	24,90	151 000	3 759 900
	404	1+kk	25,20	151 000	3 805 200
	405	1+kk	24,30	151 000	3 669 300
	406	1+kk	25,00	151 000	3 775 000
	407	1+kk	24,40	151 000	3 684 400
	409	1+kk	28,60	151 000	4 318 600
	410	1+kk	27,30	151 000	4 122 300
	411	1+kk	25,40	151 000	3 835 400
	412	1+kk	26,70	151 000	4 031 700
	413	1+kk	25,40	151 000	3 835 400
	414	1+kk	28,10	151 000	4 243 100
Celkem					52 819 800

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	501	1+kk	36,40	151 000	5 496 400
	502	1+kk	30,60	151 000	4 620 600
	503	1+kk	25,10	151 000	3 790 100
	504	1+kk	25,50	151 000	3 850 500
	505	1+kk	24,50	151 000	3 699 500
	506	1+kk	25,30	151 000	3 820 300
	507	1+kk	24,60	151 000	3 714 600
Celkem					28 992 000
Celkem Budova A					185 050 500

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - Budova B

Budova B					
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2.NP	201	1+kk	40,80	151 000	6 160 800
	202	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	203	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	204	1+kk	29,70	151 000	4 484 700
	205	1+kk	29,70	151 000	4 484 700
	206	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
Celkem					28 312 500

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3.NP	301	1+kk	40,80	151 000	6 160 800
	302	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	303	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	304	1+kk	29,70	151 000	4 484 700
	305	1+kk	29,70	151 000	4 484 700

	306	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	307	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	308	1+kk	41,80	151 000	6 311 800
Celkem					39 018 400

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	401	1+kk	40,80	151 000	6 160 800
	402	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	403	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	404	1+kk	29,70	151 000	4 484 700
	405	1+kk	29,70	151 000	4 484 700
	406	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	407	1+kk	29,10	151 000	4 394 100
	408	1+kk	41,80	151 000	6 311 800
Celkem					39 018 400
Celkem Budova B					106 349 300

68x ateliér /bytová jednotka	(Kč)
Celkem ateliér/ bytová jednotka 1+kk	291 399 800

1.2 Ateliéry/ bytové jednotky o velikosti 2+kk, o výměře: ~43 až ~70 m²

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Celkem bylo nalezeno 5 kupních smluv -porovnávacích reprezentantů, z nichž byly použity 3 reprezentanti, kteří se nejvíce podobali kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

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, na pozemku parc.č. 198, zapsaná na LV č.1648, k.ú. Zábrdovice, Brno. Celková cena činí 4 365 000.-Kč, tj. JC= 108 045,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková
Užitná plocha:	40,40 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná je novostavba	1,20
K6 Vliv pozemku - lepší parkovací podmínky, parkovací stání v objektu	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,43	154 504

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, na pozemku parc.č. 73/6,73,1 a 74/4, zapsaná na LV č.4419, k.ú. Zábrdovice, Brno. Celková cena činí 4 990 000.-Kč, tj. JC= 93 271,-Kč/m ² .

zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková

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 je novostavba

1,20

K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování v objektu

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)

1,03



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	53,50	93 271	1,57	146 435

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, na pozemku parc.č. 968, zapsaná na LV č.514, k.ú. Zábrdovice, Brno. Celková cena činí 5 600 000.-Kč, tj. JC= 101 499,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav roků : 2024, cena celková

Užitná plocha:

55,20 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 - oceňovaná má lepší vybavení

1,10

K5 Celkový stav - celkový stav je lepší

1,10

K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování v objektu

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní nárůst 3% meziročně CÚ2024/2025)

1,03



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	101 449	1,31	132 898

Minimální jednotková porovnávací cena	132 898 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	144 612 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	154 504 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	145 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako přednost zájmových bytových jednotek vidíme jednoznačně v jejich poloze vzhledem k samotnému centru města Brna a z toho vyplývající jejich snadnou dopravní dostupnost běžnými dopravními prostředky, ale i MHD a případně dopravou IDS JmK.

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byly použity výhradně reprezentanti z řad kupních smluv.

Celkem znalec získal 7 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně se znalec rozhodl použít pouze 5 kupních smluv, jelikož dle našeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 132 898,- Kč/m² do 154 504,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Vzhledem k trendu posledních let, kdy dochází ke stabilizaci sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě. Současně roste poptávka jak po nájemním bydlení, tak i po koupi bytových jednotek do osobního vlastnictví. Kdy je statisticky zaznamenán pozvolný, avšak setrvalý růst cen bytových jednotek až do současnosti resp. k datu ocenění. Rovněž ze statistik vyplývá, že se rozdíl mezi nabídkovým a realizovanými cenami se snižuje.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovité věci považuje

znalec za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované/ zasmluvněné transakce, upravil znalec každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - Budova A:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy

Budova A					
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2.NP	208	2+kk	45,10	145 000	6 539 500
	215	2+kk	44,60	145 000	6 467 000
Celkem					13 006 500
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3.NP	308	2+kk	45,80	145 000	6 641 000
	315	2+kk	45,30	145 000	6 568 500
Celkem					13 209 500
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
4.NP	408	2+kk	46,60	145 000	6 757 000
	415	2+kk	46,10	145 000	6 684 500
Celkem					13 441 500
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	508	2+kk	47,80	145 000	6 931 000
Celkem					6 931 000
Celkem Budova A					46 588 500

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - Budova B:

Budova B					
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	502	2+kk	59,90	145 000	8 685 500
	503	2+kk	59,90	145 000	8 685 500
Celkem					17 371 000
Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
6.NP	601	2+kk	64,60	145 000	9 367 000
	602	2+kk	64,60	145 000	9 367 000
Celkem					18 734 000
Celkem Budova B					36 105 000
11x ateliér/bytová jednotka					(Kč)
Celkem ateliér/ bytová jednotka 2+kk					82 693 500

1.3 Ateliéry/ bytové jednotky o velikosti 3+kk a více, ~70 až ~135 m²

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Celkem bylo nalezeno 5 kupních smluv - porovnávacích reprezentantů, z nichž byly použity 4 reprezentanti, kteří se nejvíce podobali kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

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. Celková cena činí 10 200 000.-Kč, tj. JC= 140 110,-Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková																	
Užitná plocha:	72,80 m ²																	
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K3 Poloha - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - obdobné</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - obdobný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - stejný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)</td><td>1,03</td></tr></table>				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 nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03
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 nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03																	
																		
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	1.03	144 313														

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. Celková cena činí 9 200 000.-Kč, tj. JC= 91 725,-Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, stav rok: 2024, cena celková																		
Užitná plocha:	100,30 m ²																		
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K3 Poloha - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - stejný</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)</td><td>1,03</td></tr></table>			K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	K3 Poloha - obdobná	1,00	K4 Provedení a vybavení - obdobná	1,00	K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10	K6 Vliv pozemku - stejný	1,00	K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00																		
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00																		
K3 Poloha - obdobná	1,00																		
K4 Provedení a vybavení - obdobná	1,00																		
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10																		
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00																		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03																		
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	1.13	103 649															

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. Celková cena činí 8 900 000.-Kč, tj. JC= 124 825,-Kč/m ² . <i>Zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková</i>			
Užitná plocha:	71,30 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší parkovací možnosti	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,19	148 542

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.
Celková cena činí 8 024 999,-Kč, tj. JC= 115 468,-Kč/m².
Zdroj: kupní smlouva, stav rok: 2024, cena celková

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 nárůst 3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03



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	1,03	118 932

Minimální jednotková porovnávací cena 103 649 Kč/m²Průměrná jednotková porovnávací cena 128 859 Kč/m²Maximální jednotková porovnávací cena 148 542 Kč/m²Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena 130 000 Kč/m²**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Jako přednost zájmové bytové jednotky vidíme jednoznačně v její poloze vzhledem k samotnému centru města Brna a z toho vyplývající její snadnou dopravní dostupnost běžnými dopravními prostředky, ale i MHD a případně dopravou IDS JmK.

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byly použity výhradně reprezentanti z řad kupních smluv.

Celkem znalec získal 7 cenových informací ve formě kupních smluv. Následně se znalec rozhodl použít pouze 5 kupních smluv, jelikož dle našeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 103 649,- Kč/m² do 148 542,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovitě věci považuje znalec za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované/ zasmluvněné transakce, upravil znalec každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek - Budova A

Budova A					
Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
5.NP	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 Budova A					68 484 000

Ocenění ateliérů/ bytových jednotek – Budova B**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Budova A					
Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2.NP	207	2+kk	76,90	130 000	9 997 000
Celkem					
5.NP	501	4+kk mezonet	125,80	130 000	16 354 000
	504	4+kk mezonet	131,80	130 000	17 134 000
Celkem					33 488 000
Celkem Budova B					43 485 000

9x ateliér /bytová jednotka	(Kč)
Celkem ateliér/ bytová jednotka 3+kk a více	111 969 000

Rekapitulace:

Ateliéry/ bytové jednotky Budova A i Budova B	(Kč)
ateliér/ bytová jednotka 1+kk	291 399 800
ateliér/ bytová jednotka 2+kk	82 693 500
ateliér/ bytová jednotka 3+kk a více	111 969 000
Celkem	486 062 300

2. Porovnávací hodnota na základě obchodovatelných realitních nabídek

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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.

2.1 Kancelářské prostory**Porovnávací hodnota****Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	01. Prodej kanceláře 164 m²
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice
Popis:	<i>Nabízíme Vám zprostředkování prodeje prostorů nejen pro bydlení, ale díky svému umístění také jako kancelářské prostory. Prostor se nachází v 7. patře/8 multifunkčního komplexu IBC</i>

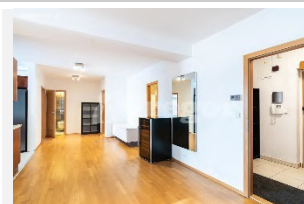
s několika výtahy, recepcí, ostrahou a přístupem jak z ulice Příkop tak průjezdem či lávkou z ulice Koliště. Celková plocha bytu činí 164m² včetně terasy (22m²). Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy, ohřev vody je zajištěn centrálně. Více informací Vám rádi poskytneme při osobní prohlídce nebo se můžete projít po bytě díky virtuální prohlídce.

Zdroj: sreality.cz, Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 164,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný objekt je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - parkovací podmínky lepší v objektu	1,10
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]
14 900 000	164,00	90 854	1,26	114 476

Název: 2. Prodej kanceláře 37 m²

Lokalita: Jihomoravský kraj, Brno, Brno-Židenice

Popis: Moderní ateliér v novostavbě polyfunkčního domu – Brno Židenice, ul. Tábořská. V nově vznikajícím polyfunkčním domě na ulici Tábořská v Brně-Židenicích vám nabízíme ateliér s výjimečnými standardy, který spojuje špičkovou kvalitu a skvělou polohu. Podlahová plocha 37,2 m², která zahrnuje světlý pokoj a koupelnu s toaletou.

Zdroj: sreality.cz, Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 37,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru	1,10
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je novostavba	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší	1,05
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	1,21	131 892

Název: 03. Prodej kanceláře 40 m²

Lokalita: Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice

Popis: Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní kancelářský prostor. Jedná se o soubor dvou místností oddělených skleněnou stěnou s dveřmi v prestižním obchodním domě IBC na ulici Příkop. Kancelář o rozloze 41,9 m² se nachází ve 3. nadzemním podlaží s výhledem do klidného vnitrobloku a je připravena k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic.

Zdroj: sreality.cz, Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 40,00 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 - oceňovaná je novostavba	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má parkovací stání v objektu	1,05
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]
3 450 000	40,00	86 250	1,21	104 363

Název:	04. Prodej kanceláře 65 m²														
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno, Židenice														
Popis:	V zastoupení majitele nabízíme prodej krásného, slunného, luxusního ateliéru v novém polyfunkčním nízkoenergetickém domě - Rezidence Koperník. Celý ateliér je díky velkým oknům perfektně prosvětlen. V létě lze nadbytečné teplo regulovat vzduchotechnikou a elektrickými předokenními žaluziemi, v zimě je ateliér vytápěn ústředním topením. Rezidence Koperník se nachází v plně občansky vybavené lokalitě s výbornou dostupností do centra Brna. K ateliéru je možné dokoupit garážové parkovací místo. Zdroj: sreality.cz, Stav: aktuální nabídka, cena celková														
Užitná plocha:	65,00 m ²														
Použité koeficienty:	<table> <tr><td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td><td>0,95</td></tr> <tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>K3 Poloha - oceňovaný objekt má lepší polohu k centru</td><td>1,10</td></tr> <tr><td>K4 Provedení a vybavení - obdobné</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>K5 Celkový stav - obdobný</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>K6 Vliv pozemku - stejný</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní</td><td>1,00</td></tr> </table>	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95	K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	K3 Poloha - oceňovaný objekt má lepší polohu k centru	1,10	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
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95														
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00														
K3 Poloha - oceňovaný objekt má lepší polohu k centru	1,10														
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]
10 490 000	65,00	161 385	1,05	169 454

Minimální jednotková porovnávací cena	104 363 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	130 046 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	169 454 Kč/m ²
Zaokrouhleno	130 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako výraznou přednost vidíme jednoznačně polohu zájmových prostor vzhledem k centru města a jejich snadnou dopravní dostupnost nejen dopravními prostředky, ale i MHD. Hledali jsme reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybaveností standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmového objektu, které u obdobného typu prostoru považujeme za standardní. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované/ zasmělné transakce, upravili jsme každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Zkoumali jsme nabídky soudobé realitní inzerce dostupné na internetových stránkách realitních serverů. Celkem jsme vybrali 4 cenové informace ve formě aktuální realitní inzerce. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 104 363,- Kč/m² do 169 454 Kč/m² užitné plochy. Konstatujeme, že byl vybrán dostatek nabídek z realitní inzerce.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

V Budově A (uliční část) se nachází celkem 330,55 m² podlahových ploch, které slouží administrativním účelům – jedná se o kancelářské plochy, vč. součástí a příslušenství. Prostory hygienického zázemí tvoří příslušenství kancelářského a komerčního prostoru.

Ocenění:

Budova A	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
Uliční část	kancelářské prostory	330,55	130 000	42 971 500
Celkem				42 971 500

V Budově A (dvorní, západní část) se nachází celkem 180,30 m² podlahových ploch, které slouží administrativním účelům – jedná se o kancelářské plochy, vč. součástí a příslušenství. Prostory hygienického zázemí tvoří příslušenství kancelářského a komerčního prostoru.

Ocenění:

Budova A	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
Dvorní západní křídlo	kancelářské prostory	168,00	130 000	21 840 000
Celkem				21 840 000

V Budově B se nachází celkem 198,40 m² podlahových ploch, které slouží jako kongresový sál a technické místnosti, vč. součástí a příslušenství. Prostory hygienického zázemí tvoří příslušenství komerčního prostoru.

Budova B	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
Kongresové centrum	Komerční prostory	198,36	130 000	25 786 800
Celkem				25 786 800

CELKEM - kancelářských /komerčních prostorů	(Kč)
Kancelářské /komerční prostory	90 598 300

2.2 Wellness, Fitness - Budova B

Jedná se o ocenění nebytových prostorů Wellness a Fitness, námi navrhovaná tržní hodnota pro prodeje je 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. Samozřejmě jsou také samostatné měřiče na vodu, plyn a elektřinu. Prostory se nacházejí v přízemí budovy a budou zcela prázdné. Možnost připojení internetu.</i> Stav: aktuální nabídka : 2024, cena celková.

Užitná plocha:	70,00 m²
-----------------------	----------------------------

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



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]
7 245 000	70,00	103 500	1,05	108 675

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..</i> Stav: aktuální nabídka : 2024, cena celková.
Užitná plocha:	87,00 m²

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



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]
5 380 000	87,00	61 839	1,14	70 496

Název: 03. Prodej obchodního prostoru 124 m²**Lokalita:** k.ú. Zábrdovice

Popis: 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, cena celková

Užitná plocha: 124,00 m²**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 [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 990 000	124,00	72 500	1,25	90 625

Název: 04. Prodej obchodního prostoru 27 m²**Lokalita:** k.ú. Zábrdovice

Popis: Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti vám nabízíme ke koupi nebytový obchodní prostor o celkové podlahové ploše 27 m², s celo stěnovými výkladci 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.
Cena s DPH činí 2 400 000,-Kč, tj. JC= 88 889,-Kč/m².
Cena bez DPH činí 1 984 471,- Kč, tj. JC= 59 918,- Kč/m².
Stav: aktuální nabídka : 2024, cena celková

Užitná plocha: 27,00 m²**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 [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	27,00	88 889	1,05	93 333

Minimální jednotková porovnávací cena 70 496 Kč/m²Průměrná jednotková porovnávací cena 90 782 Kč/m²Maximální jednotková porovnávací cena 108 675 Kč/m²Zaokrouhlená jednotková cena 91 000 Kč/m²

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 bazén, odpočinkové plochy a o šatny, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, apod.) a o plochy fitness, ty slouží sportovně-relaxačním účelům, 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).

Ocenění:

Výpočet porovnávací hodnoty	
Průměrná jednotková cena	91 000 Kč/m ²
Celková plocha	369,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	33 579 000
Zaokrouhleno	33 600 000

2.3 Restaurace Stará Tkalcovna

Jedná se o ocenění nebytových prostorů zavedené Restaurace Stará Tkalcovna, námi navrhovaná tržní hodnota pro prodeje uvažována v rámci celého objektu jako celku. Objekt může být obchodován pouze jako celek.

Oceňovaná zájmová nemovitost Restaurace Stará Tkalcovna	
Užitná plocha:	1 NP 288,00m ² , 2 NP 81,00m ² = 369,00m ²
Plocha pozemku:	nerozhoduje

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 je proveden na základě užitné plochy, kdy jako průměrnou porovnávací uvažujeme ve výši 91 000 Kč/m², a to na základě výše stanoveného výpočtu pro komerční prostory.

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

2.4 Parkovací stání

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

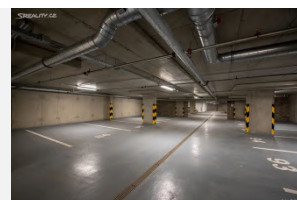
Užitná plocha (průměrná):	14,30 m ²
----------------------------------	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej garážového stání 13 m² Bratislavská, Brno - Zábrdovice
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme možnost koupi parkovacího stání přímo v centru Brna. Dopřejte svému autu bezpečnost, pohodlí a ochraňte ho před nepříznivým počasím či vandaly. Vjezd na dálkové ovládání zaručuje bezstarostnost vjezdu či výjezdu. Nabízíme k prodeji garážové parkovací stání ve 2. - 4.PP bytového domu Ponávka Tower na adrese Bratislavská 14a. Stav: aktuální nabídka, cena celková
Užitná plocha:	13,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka z aktuální realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	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]
999 999	13,00	76 923	0,99	76 154

Název: 02. Prodej garážového stání 13 m² Vranovská, Brno - Zábrdovice**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice

Popis: Nabízíme k prodeji parkovací zakladač na ulici Vranovská. Jedná se o unikátní příležitost získat nemovitost v docházkové vzdálenosti k jádru Brna s výbornou dostupností a vysokým potenciálem pro Vaše plány. Nabízené parkovací stání má 13 m² konkrétně 2,4m x 5,4m a s výškou 1,75m. Maximální povolené rozměry auta pro systém parkování KLAUS jsou šířka 1,9m x délka 5m x výška 1,7m. Parkovací místo je elektricky ovládané a příjezd do domu je možné pomocí dálkového ovladače. Samotný prostor garáží má elektřinu, osvětlení. Brno je známé jako univerzitní město s bohatým kulturním děním, což přináší stálý zájem o parkování a komerční plochy, a tedy i o parkovací místa, což zvyšuje potenciál k zajištění stabilního příjmu z pronájmu.

Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 13,00 m²**Zastavěná plocha:** 544,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka z aktuální realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	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]
990 000	13,00	76 154	0,99	75 392

Název: 03. Prodej garážového stání 19 m² Vranovská, Brno - Zábrdovice**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice

Popis: Nabízíme k prodeji garážové parkovací místo č.01 na pevné ploše v 1.PP novostavby bytového domu v Brně – Zábrdovicích, na ulici Vranovská 7. Vjezd je uzavírán vjezdovou bránou na dálkové ovládání a je omezen výškou 2,1 m. Bytový dům VRANOVKA, který najdete v ulici Vranovská v Zábrdovicích, navazuje na novou bytovou zástavbu v širším centru města. Je velmi dobře dostupný MHD - na zastávku tramvaje jsou to jen dvě minuty pohodlné chůze. Neplatíte provizi. Pro více informací a osobní prohlídku kontaktujte makléře.

Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 19,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka z aktuální realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je výrazně menší, JC může být vyšší	1,05
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	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]
800 000	19,00	42 105	0,95	40 000

Název: 04. Prodej garážového stání 13 m² Trnitá, Brno - Trnitá**Lokalita:** Jihomoravský kraj, Brno, Trnitá

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji kryté parkovací stání o výměře 13 m² v bytovém domě Palác Trnitá. S možností koupit 2 místa vedle sebe. Přístup do garáží je zabezpečen vraty na

dálkové ovládání. Maximální výška vozu je 2,0 m. Cena parkovacího stání je 1.050.000,- Kč včetně provize. Měsíční poplatky činí cca 700,- Kč.
Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha:		13,00 m ²		
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka z aktuální realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - oceňovaný má lepší		1,10		
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00		
K5 Celkový stav - obdobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný		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]
1 050 000	13,00	80 769	0,99	79 961
Minimální jednotková porovnávací cena				40 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				67 877 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				79 961 Kč/m ²
Zaokrouhleno				70 000 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako výraznou přednost vidíme jednoznačně polohu zájmových prostor vzhledem k centru města, kde obdobný druh majetku značně nestatkovou komoditou.

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši obvyklé ceny nájemného za obdobné prostory. Zkoumali jsme nabídky soudobé realitní inzerce dostupné na internetových stránkách realitních serverů. Nabídky byly zkoumány plošně, a to ve více městských částech. Celkem jsme vybrali 4 cenové informace ve formě aktuální realitní inzerce. Tyto nabídky se pohybují v cenách od 800 000,- Kč do 1 050 000,- Kč. Konstatujeme, že byl vybrán dostatek nabídek z realitní inzerce.

Hledali jsme reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenost standardem a možnostmi parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu prostoru považujeme za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované/ zasmělněné transakce, upravili jsme každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, který se snaží eliminovat výše uvedenou odchylku.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy (parkovací stání)	
Zaokrouhlená průměrná jednotková cena	70 000 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	14,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 001 000 Kč
Zaokrouhleně	1 000 000 Kč

Ocenění

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena bytových jednotek určená na základě jednotkových cen vybraných dispozic zájmových parkovacích stání může činit, jak uvedeno následovně.

Parkovací stání samostatná	[Kč]
1x parkovací stání pro osobní automobil, vč. součástí a příslušenství	1 000 000
Počet stání [ks]	34
Výsledná porovnávací hodnota všech parkovacích stání pro osobní automobily, vč. součástí a příslušenství	34 000 000

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena bytových jednotek určená na základě jednotkových cen vybraných dispozic zájmových parkovacích stání může činit, jak uvedeno následovně.

Rekapitulace:

Ateliéry / Bytové jednotky v Budově A i Budově B	(Kč)
68 ateliérů / bytových jednotek	
ateliér/ bytová jednotka 1+kk	291 399 800
11 ateliérů / bytových jednotek	
ateliér / bytová jednotka 2+kk	82 693 500
9 ateliérů / bytových jednotek	
ateliér / bytová jednotka 3+kk a více	111 969 000
Celkem	486 062 300

Kancelářské/ komerční prostory	(Kč)
Kancelářské / komerční prostory	90 598 300
Wellness Fitness - Budova B	
Wellness, Fitness	33 600 000
Restaurace Stará Tkalcovna	
Restaurace Stará Tkalcovna	31 486 000
Parkovací stání	
Parkovací stání	34 000 000
Celkem	189 684 300
Celkem objekt eFi Palace Hotel	675 746 600
Zaokrouhleno	675 700 000

**Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Zábrdovice,
k datu 31.10.2025 činí:**

675 700 000,-Kč

Slovy: šestsetšedmdesát pět milionů sedm settisíc Kč

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

G. ODŮVODNĚNÍ

G.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost – pozemek parc.č.786 a parc.č.787, k.ú. Zábrdovice. Jako přednost pozemku a jeho staveb vidíme jednoznačně v jeho výjimečné poloze, pozemek je z hlediska územního plánování v dobré lokalitě, ve stabilizované a atraktivní oblasti katastrálního území Zábrdovice, s poměrně dobrým předpokladem prodejnosti. Pozemek je v širším centru města Brna (10 minut pěšky), jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, se snadnou dopravní dostupností nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD. V současné době se ale jedná o demograficky zatíženou lokalitu, která je postupně zkulturována a přestavována.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě porovnávací metody. U porovnávací metody byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladový přístup – věcná hodnota

Výsledná cena - celkem	
1. Věcná hodnota staveb - určená Metodou nákladového ocenění	190 620 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb - určená Metodou nákladového ocenění	13 591 000,- Kč
3. Hodnota pozemků - určená porovnáním obchodovaných cen	51 600 000,- Kč
Celkem	255 811 000,- Kč
Zaokrouhleno	255 800 000,- Kč

2. Porovnávací přístup - porovnávací metoda

Výsledná cena - celkem	(Kč)
1. Ateliéry / Bytové jednotky v Budově A i Budově B - určená Metodou porovnávací	486 062 300
2. Kancelářské/ komerční prostory - určená Metodou porovnávací	90 598 300
3. Wellness Fitness - Budova B - určená Metodou porovnávací	33 579 000
4. Restaurace Stará Tkalcovna - určená Metodou porovnávací	31 486 000
5. Parkovací stání - určená Metodou porovnávací	34 000 000
Celkem	675 746 600
Zaokrouhleno	675 700 000

G. 2 Kontrola postupu

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

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

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**, resp. na **LV č. 4500 – se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky**, 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 tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 234/52, 602 00 Brno.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, 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., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického 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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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; 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.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
– ocenění současného stavu v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace s.r.o., IČO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, vedená u Krajského soudu v Brně, pro účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a 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 vyhotovili cenové rozborů a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv a nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Výsledná cena - celkem	(Kč)
1. Ateliéry / Bytové jednotky v Budově A i Budově B - určená Metodou porovnávací	486 062 300
2. Kancelářské/ komerční prostory - určená Metodou porovnávací	90 598 300
3. Wellness Fitness - Budova B - určená Metodou porovnávací	33 600 000
4. Restaurace Stará Tkalcovna - určená Metodou porovnávací	31 486 000
5. Parkovací stání - určená Metodou porovnávací	34 000 000
Celkem	675 746 600
Zaokrouhleno	675 700 000

Zdůvodnění:

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.

Cílem ocenění bylo stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Na základě charakteru oceňované nemovitosti, dostupnosti tržních údajů a účelu ocenění byla jako nejvhodnější zvolena porovnávací metoda, která vychází z analýzy srovnatelných tržních transakcí s obdobnými nemovitostmi na relevantním trhu.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, že objekt je určen k investičnímu držení a následně postupný prodej po jednotlivých bytových jednotkách.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená porovnávací metoda představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- aktuální tržní podmínky a poskytuje nejspolehlivější odhad reálné hodnoty v hierarchii vstupů podle IFRS 13, převážně na úrovni Level 2 (pozorovatelné vstupy z trhu).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234 a pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 122, LV č. 4499, resp. LV č. 4500 k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 31.10.2025 činí:

675 700 000,-Kč

slovy: šestsetsedmdesátpětmiliónůsedmsettisíc 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 objednatele 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 2025), 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
3. Výpis z LV č. 4500, 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 podílel: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA.

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

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

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

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

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

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (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.

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.

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. 095710/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7176-584/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 04.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

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. 095710/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

27

1. Výpis z LV č. 122, k.ú. Zábrdovice
2. Výpis z LV č. 4499, k.ú. Zábrdovice
3. Výpis z LV č. 4500, k.ú. Zábrdovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

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, pam. zóna
- budova, pozemek v
památkové zóně

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

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 26.09.2025 10:55:02

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 26.09.2025 10:55:02

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: 26.09.2025 11:11:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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

P	786	1536	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---	-----	------	-------------------------------	--	--

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.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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
234/15	ateliér	4500	obč.z.	241/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
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.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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
234/36	ateliér	4500	obč.z.	247/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
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.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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
234/57	ateliér	4500	obč.z.	418/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
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.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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
234/78	ateliér	4500	obč.z.	297/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
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.					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 12:35:02

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
234/99	ateliér	4500	obč.z.	599/49987	
Spoluvlastníci 29378702; eFi Palace, s.r.o.					
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.					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Holding, 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

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-19080/2025-702

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 26.09.2025 12:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

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

Vyhotoveno: 26.09.2025 12:48:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

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

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech nemovitosti
234/1	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	3658/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/2	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	3043/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/3	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	1930/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/4	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	2106/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/5	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	3697/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/6	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	141/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/7	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	206/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			

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 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

234/8	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	289/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/9	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	197/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/10	jiný nebytový prostor	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	380/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/11	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	287/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/12	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	240/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/13	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	242/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/14	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	235/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/15	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	241/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/16	ateliér	ochr.pásma nem.kult.pam. ,pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	235/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/17	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	451/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/18	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	446/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/19	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	272/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/20	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	247/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/21	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	258/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/22	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	247/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/23	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	264/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/24	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	277/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/25	jiný nebytový prostor		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer	77/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vace,nem.nár.kult.pam

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/26	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	346/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/27	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	408/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/28	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	291/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/29	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	291/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/30	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	297/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/31	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	297/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/32	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	291/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/33	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace,nem.nár.kult.pam	769/49987

Vymezeno v:

Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
---------	-----	----------------------------	--------

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

234/34	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	293/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/35	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	245/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/36	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	247/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/37	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	239/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/38	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	246/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/39	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	240/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/40	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	458/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/41	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	453/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/42	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	276/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/43	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	251/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/44	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	262/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/45	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	251/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/46	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	268/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/47	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	282/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/48	jiný nebytový prostor		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	78/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/49	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	346/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/50	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	408/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/51	ateliér		ochr.pásmo obč.z.	291/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/52	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/53	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	297/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/54	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	297/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/55	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/56	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/57	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	418/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/58	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	299/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499		
234/59	ateliér	ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	249/49987
Vymezeno v:			
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

234/60	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	252/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/61	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	243/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/62	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	250/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/63	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	244/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/64	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	466/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/65	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	461/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/66	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	281/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/67	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	254/49987
Vymezeno v:				
	Parcela 786	zastavěná plocha a nádvoří		1536m2
234/68	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499 ateliér	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	obč.z.	267/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/69	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	254/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/70	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	273/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/71	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	286/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/72	jiný nebytový prostor		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	79/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/73	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	346/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/74	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	408/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/75	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/76	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/77	ateliér		ochr.pásmo obč.z.	297/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam				
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/78	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	297/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/79	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/80	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	291/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/81	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	418/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/82	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	306/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/83	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	251/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/84	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	255/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/85	ateliér		ochr.pásmo obč.z. nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	245/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/86	ateliér		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	253/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/87	ateliér		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	246/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/88	ateliér		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	478/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/89	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	1160/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/90	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	760/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/91	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	798/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/92	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	776/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/93	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	783/49987
Vymezeno v:				
	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/94	byt		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	1038/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/95	jiný nebytový prostor	ochr.pásmo	obč.z.	83/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/96	ateliér	ochr.pásmo	obč.z.	364/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/97	byt	ochr.pásmo	obč.z.	1259/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/98	ateliér	ochr.pásmo	obč.z.	599/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/99	ateliér	ochr.pásmo	obč.z.	599/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/100	byt	ochr.pásmo	obč.z.	1318/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/101	ateliér	ochr.pásmo	obč.z.	646/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/102	ateliér	ochr.pásmo	obč.z.	646/49987
		nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam		

Vymezeno v:

	Parcela	786	zastavěná plocha a nádvoří	1536m2
	Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499			
234/103	jiný nebytový prostor	ochr.pásmo	obč.z.	361/49987

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nem.kult.pam., pam.zóny, rezer
vace, nem.nár.kult.pam

Vymezeno v:

Parcela 786 zastavěná plocha a nádvoří 1536m2
Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař, LV 4499

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

Jednotka: 234/1, Jednotka: 234/10, Jednotka: 234/100, Jednotka: 234/101,
Jednotka: 234/102, Jednotka: 234/103, Jednotka: 234/11, Jednotka: 234/12,
Jednotka: 234/13, Jednotka: 234/14, Jednotka: 234/15, Jednotka: 234/16,
Jednotka: 234/17, Jednotka: 234/18, Jednotka: 234/19, Jednotka: 234/2, Jednotka:
234/20, Jednotka: 234/21, Jednotka: 234/22, Jednotka: 234/23, Jednotka: 234/24,
Jednotka: 234/25, Jednotka: 234/26, Jednotka: 234/27, Jednotka: 234/28,
Jednotka: 234/29, Jednotka: 234/3, Jednotka: 234/30, Jednotka: 234/31, Jednotka:
234/32, Jednotka: 234/33, Jednotka: 234/34, Jednotka: 234/35, Jednotka: 234/36,
Jednotka: 234/37, Jednotka: 234/38, Jednotka: 234/39, Jednotka: 234/4, Jednotka:
234/40, Jednotka: 234/41, Jednotka: 234/42, Jednotka: 234/43, Jednotka: 234/44,
Jednotka: 234/45, Jednotka: 234/46, Jednotka: 234/47, Jednotka: 234/48,
Jednotka: 234/49, Jednotka: 234/5, Jednotka: 234/50, Jednotka: 234/51, Jednotka:
234/52, Jednotka: 234/53, Jednotka: 234/54, Jednotka: 234/55, Jednotka: 234/56,
Jednotka: 234/57, Jednotka: 234/58, Jednotka: 234/59, Jednotka: 234/6, Jednotka:
234/60, Jednotka: 234/61, Jednotka: 234/62, Jednotka: 234/63, Jednotka: 234/64,
Jednotka: 234/65, Jednotka: 234/66, Jednotka: 234/67, Jednotka: 234/68,
Jednotka: 234/69, Jednotka: 234/7, Jednotka: 234/70, Jednotka: 234/71, Jednotka:
234/72, Jednotka: 234/73, Jednotka: 234/74, Jednotka: 234/75, Jednotka: 234/76,
Jednotka: 234/77, Jednotka: 234/78, Jednotka: 234/79, Jednotka: 234/8, Jednotka:
234/80, Jednotka: 234/81, Jednotka: 234/82, Jednotka: 234/83, Jednotka: 234/84,
Jednotka: 234/85, Jednotka: 234/86, Jednotka: 234/87, Jednotka: 234/88,
Jednotka: 234/89, Jednotka: 234/9, Jednotka: 234/90, Jednotka: 234/91, Jednotka:
234/92, Jednotka: 234/93, Jednotka: 234/94, Jednotka: 234/95, Jednotka: 234/96,
Jednotka: 234/97, Jednotka: 234/98, Jednotka: 234/99

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

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 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 234/1, Jednotka: 234/10, Jednotka: 234/100, Jednotka: 234/101,
Jednotka: 234/102, Jednotka: 234/103, Jednotka: 234/11, Jednotka: 234/12,
Jednotka: 234/13, Jednotka: 234/14, Jednotka: 234/15, Jednotka: 234/16,
Jednotka: 234/17, Jednotka: 234/18, Jednotka: 234/19, Jednotka: 234/2, Jednotka:
234/20, Jednotka: 234/21, Jednotka: 234/22, Jednotka: 234/23, Jednotka: 234/24,
Jednotka: 234/25, Jednotka: 234/26, Jednotka: 234/27, Jednotka: 234/28,
Jednotka: 234/29, Jednotka: 234/3, Jednotka: 234/30, Jednotka: 234/31, Jednotka:
234/32, Jednotka: 234/33, Jednotka: 234/34, Jednotka: 234/35, Jednotka: 234/36,
Jednotka: 234/37, Jednotka: 234/38, Jednotka: 234/39, Jednotka: 234/4, Jednotka:
234/40, Jednotka: 234/41, Jednotka: 234/42, Jednotka: 234/43, Jednotka: 234/44,
Jednotka: 234/45, Jednotka: 234/46, Jednotka: 234/47, Jednotka: 234/48,
Jednotka: 234/49, Jednotka: 234/5, Jednotka: 234/50, Jednotka: 234/51, Jednotka:
234/52, Jednotka: 234/53, Jednotka: 234/54, Jednotka: 234/55, Jednotka: 234/56,
Jednotka: 234/57, Jednotka: 234/58, Jednotka: 234/59, Jednotka: 234/6, Jednotka:
234/60, Jednotka: 234/61, Jednotka: 234/62, Jednotka: 234/63, Jednotka: 234/64,
Jednotka: 234/65, Jednotka: 234/66, Jednotka: 234/67, Jednotka: 234/68,
Jednotka: 234/69, Jednotka: 234/7, Jednotka: 234/70, Jednotka: 234/71, Jednotka:
234/72, Jednotka: 234/73, Jednotka: 234/74, Jednotka: 234/75, Jednotka: 234/76,
Jednotka: 234/77, Jednotka: 234/78, Jednotka: 234/79, Jednotka: 234/8, Jednotka:
234/80, Jednotka: 234/81, Jednotka: 234/82, Jednotka: 234/83, Jednotka: 234/84,
Jednotka: 234/85, Jednotka: 234/86, Jednotka: 234/87, Jednotka: 234/88,
Jednotka: 234/89, Jednotka: 234/9, Jednotka: 234/90, Jednotka: 234/91, Jednotka:
234/92, Jednotka: 234/93, Jednotka: 234/94, Jednotka: 234/95, Jednotka: 234/96,
Jednotka: 234/97, Jednotka: 234/98, Jednotka: 234/99

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

Jednotka: 234/1, Jednotka: 234/10, Jednotka: 234/100, Jednotka: 234/101,
Jednotka: 234/102, Jednotka: 234/103, Jednotka: 234/11, Jednotka: 234/12,
Jednotka: 234/13, Jednotka: 234/14, Jednotka: 234/15, Jednotka: 234/16,
Jednotka: 234/17, Jednotka: 234/18, Jednotka: 234/19, Jednotka: 234/2, Jednotka:
234/20, Jednotka: 234/21, Jednotka: 234/22, Jednotka: 234/23, Jednotka: 234/24,
Jednotka: 234/25, Jednotka: 234/26, Jednotka: 234/27, Jednotka: 234/28,
Jednotka: 234/29, Jednotka: 234/3, Jednotka: 234/30, Jednotka: 234/31, Jednotka:
234/32, Jednotka: 234/33, Jednotka: 234/34, Jednotka: 234/35, Jednotka: 234/36,
Jednotka: 234/37, Jednotka: 234/38, Jednotka: 234/39, Jednotka: 234/4, Jednotka:
234/40, Jednotka: 234/41, Jednotka: 234/42, Jednotka: 234/43, Jednotka: 234/44,
Jednotka: 234/45, Jednotka: 234/46, Jednotka: 234/47, Jednotka: 234/48,
Jednotka: 234/49, Jednotka: 234/5, Jednotka: 234/50, Jednotka: 234/51, Jednotka:
234/52, Jednotka: 234/53, Jednotka: 234/54, Jednotka: 234/55, Jednotka: 234/56,
Jednotka: 234/57, Jednotka: 234/58, Jednotka: 234/59, Jednotka: 234/6, Jednotka:
234/60, Jednotka: 234/61, Jednotka: 234/62, Jednotka: 234/63, Jednotka: 234/64,
Jednotka: 234/65, Jednotka: 234/66, Jednotka: 234/67, Jednotka: 234/68,
Jednotka: 234/69, Jednotka: 234/7, Jednotka: 234/70, Jednotka: 234/71, Jednotka:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

234/72, Jednotka: 234/73, Jednotka: 234/74, Jednotka: 234/75, Jednotka: 234/76, Jednotka: 234/77, Jednotka: 234/78, Jednotka: 234/79, Jednotka: 234/8, Jednotka: 234/80, Jednotka: 234/81, Jednotka: 234/82, Jednotka: 234/83, Jednotka: 234/84, Jednotka: 234/85, Jednotka: 234/86, Jednotka: 234/87, Jednotka: 234/88, Jednotka: 234/89, Jednotka: 234/9, Jednotka: 234/90, Jednotka: 234/91, Jednotka: 234/92, Jednotka: 234/93, Jednotka: 234/94, Jednotka: 234/95, Jednotka: 234/96, Jednotka: 234/97, Jednotka: 234/98, Jednotka: 234/99

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

Jednotka: 234/1, Jednotka: 234/10, Jednotka: 234/100, Jednotka: 234/101, Jednotka: 234/102, Jednotka: 234/103, Jednotka: 234/11, Jednotka: 234/12, Jednotka: 234/13, Jednotka: 234/14, Jednotka: 234/15, Jednotka: 234/16, Jednotka: 234/17, Jednotka: 234/18, Jednotka: 234/19, Jednotka: 234/2, Jednotka: 234/20, Jednotka: 234/21, Jednotka: 234/22, Jednotka: 234/23, Jednotka: 234/24, Jednotka: 234/25, Jednotka: 234/26, Jednotka: 234/27, Jednotka: 234/28, Jednotka: 234/29, Jednotka: 234/3, Jednotka: 234/30, Jednotka: 234/31, Jednotka: 234/32, Jednotka: 234/33, Jednotka: 234/34, Jednotka: 234/35, Jednotka: 234/36, Jednotka: 234/37, Jednotka: 234/38, Jednotka: 234/39, Jednotka: 234/4, Jednotka: 234/40, Jednotka: 234/41, Jednotka: 234/42, Jednotka: 234/43, Jednotka: 234/44, Jednotka: 234/45, Jednotka: 234/46, Jednotka: 234/47, Jednotka: 234/48, Jednotka: 234/49, Jednotka: 234/5, Jednotka: 234/50, Jednotka: 234/51, Jednotka: 234/52, Jednotka: 234/53, Jednotka: 234/54, Jednotka: 234/55, Jednotka: 234/56, Jednotka: 234/57, Jednotka: 234/58, Jednotka: 234/59, Jednotka: 234/6, Jednotka: 234/60, Jednotka: 234/61, Jednotka: 234/62, Jednotka: 234/63, Jednotka: 234/64, Jednotka: 234/65, Jednotka: 234/66, Jednotka: 234/67, Jednotka: 234/68, Jednotka: 234/69, Jednotka: 234/7, Jednotka: 234/70, Jednotka: 234/71, Jednotka: 234/72, Jednotka: 234/73, Jednotka: 234/74, Jednotka: 234/75, Jednotka: 234/76, Jednotka: 234/77, Jednotka: 234/78, Jednotka: 234/79, Jednotka: 234/8, Jednotka: 234/80, Jednotka: 234/81, Jednotka: 234/82, Jednotka: 234/83, Jednotka: 234/84, Jednotka: 234/85, Jednotka: 234/86, Jednotka: 234/87, Jednotka: 234/88, Jednotka: 234/89, Jednotka: 234/9, Jednotka: 234/90, Jednotka: 234/91, Jednotka: 234/92, Jednotka: 234/93, Jednotka: 234/94, Jednotka: 234/95, Jednotka: 234/96, Jednotka: 234/97, Jednotka: 234/98, Jednotka: 234/99

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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 4500

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

- o 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

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*

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.09.2025 11:11:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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